



Quelle: Experten/KI

Knapp, teuer, umkämpft: Warum Parkplätze zum Rechtsfall werden

Ute Pappelbaum

Parkplätze wirken wie eine Nebensache des Verkehrsrechts. Tatsächlich bündeln sich auf wenigen Quadratmetern einige der härtesten Nutzungskonflikte des Alltags: öffentlich gegen privat, Eigentum gegen Verfügbarkeit, Vertragsfreiheit gegen Kostengrenzen. Die Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (LBS) macht anhand aktueller und grundlegender Gerichtsentscheidungen darauf aufmerksam, wie weit die rechtlichen Folgen reichen können. Die Urteile zeigen zugleich eine ökonomische Entwicklung: Je knapper Stellflächen werden, desto wichtiger werden klare Verfügungsrechte – und desto stärker bekommt Parkraum einen eigenen Preis.

Eigentumsschutz beginnt vor der Einfahrt

Wer eine fremde Grundstückseinfahrt blockiert, greift nicht erst dann in Eigentumsrechte ein, wenn er auf dem Grundstück selbst steht. Der Bundesgerichtshof stellte im Verfahren V ZR 154/10 klar, dass Eigentümer die Beseitigung einer solchen Behinderung verlangen können. Besteht Wiederholungsgefahr, kommt auch ein Unterlassungsanspruch in Betracht. Kurzfristige Behinderungen, etwa beim Be- und Entladen, können dagegen hinzunehmen sein.

Die entscheidende Linie verläuft damit zwischen zumutbarer Alltagsbeeinträchtigung und einer Einschränkung der tatsächlichen Nutzbarkeit von Eigentum. Eine Zufahrt besitzt

ihren Wert nicht durch ihre bloße Existenz, sondern durch ihre Verfügbarkeit.

Wie konsequent die Gerichte diesen Gedanken verfolgen, zeigt eine Entscheidung des Landgerichts Ingolstadt (14 S 3061/19). Schon einmaliges unbefugtes Abstellen eines Fahrzeugs auf einem Privatgrundstück kann die Vermutung begründen, dass eine Wiederholung droht. Der Eigentümer muss also nicht warten, bis aus einem einzelnen Falschparker ein Dauerproblem geworden ist.

Das verschiebt die Risikoverteilung. Nicht der Eigentümer muss wiederholte Eingriffe hinnehmen und dokumentieren. Derjenige, der fremde Fläche eigenmächtig nutzt, trägt bereits beim ersten Verstoß das Risiko eines Unterlassungsanspruchs.

Privatparkplatz heißt nicht rechtsfreier Raum

Noch deutlicher wird die wirtschaftliche Dimension bei bewirtschafteten privaten Parkflächen. Der Bundesgerichtshof beschäftigte sich im Verfahren V ZR 160/14 mit einem Fahrzeug, das ohne Entrichtung der vorgesehenen Parkgebühr abgestellt worden war. Der Betreiber verlangte ein erhöhtes Nutzungsentgelt von 20 Euro. Die unerlaubte Nutzung wertete die Justiz als verbotene Eigenmacht; ein Unterlassungsanspruch war möglich.

Das ist mehr als eine Sanktion gegen Falschparker. Private Parkraumbewirtschaftung funktioniert nur, wenn Eigentümer Nutzungsbedingungen tatsächlich durchsetzen können. Wo Fläche knapp ist und gegen Entgelt bereitgestellt wird, muss der Preis auch gegenüber denjenigen durchsetzbar sein, die versuchen, die Leistung ohne Zahlung in Anspruch zu nehmen.

Allerdings endet diese Verfügungsmacht dort, wo aus Kostenerstattung ein beliebiges Geschäftsmodell wird. Im Verfahren V ZR 229/13 stellte der Bundesgerichtshof klar, dass Falschparker zwar grundsätzlich notwendige Abschleppkosten tragen müssen. Erstattungsfähig sind aber nur erforderliche und angemessene Aufwendungen. Im konkreten Fall standen Forderungen von insgesamt 297,50 Euro im Raum.

Die beiden Entscheidungen gehören deshalb zusammen. Eigentum und private Bewirtschaftung werden geschützt, zugleich bleibt die wirtschaftliche Sanktion begrenzt. Wer fremde Fläche nutzt, kann sich nicht auf Kosten des Eigentümers einen Vorteil verschaffen. Wer über die Fläche verfügt, erhält daraus aber ebenfalls keine unbegrenzte Preissetzungsmacht.

Wer lange parkt, trägt das Veränderungsrisiko

Eine andere Grenze zieht die Rechtsprechung beim öffentlichen Parkraum. Das Verwaltungsgericht Neustadt hatte im Verfahren 5 K 444/14 über einen Autofahrer zu entscheiden, der sein Fahrzeug zunächst ordnungsgemäß abgestellt hatte und anschließend in den Urlaub gefahren war. Während seiner Abwesenheit wurden Parkverbotsschilder aufgestellt. Vier Tage später wurde das Fahrzeug abgeschleppt. Die Kosten musste der Halter tragen.

Der Fall zeigt eine grundlegende Zeitlogik öffentlicher Stellflächen. Rechtmäßiges Parken schafft keinen dauerhaften Anspruch darauf, dass die vorgefundene Verkehrssituation unverändert bleibt.

Das ist für die Funktionsfähigkeit des Straßenraums entscheidend. Baustellen, Veranstaltungen, Umzüge oder andere Verkehrsmaßnahmen müssen auch dort möglich bleiben, wo zuvor legal Fahrzeuge standen. Würde das ursprüngliche Recht zum Parken einen längerfristigen Bestandsschutz erzeugen, würde aus der zeitweiligen Nutzung öffentlichen Raums faktisch eine Blockademöglichkeit.

Das Risiko einer veränderten Verkehrsregelung liegt deshalb ab einem bestimmten Zeitraum beim Fahrzeughalter.

Das Schild muss sichtbar sein

Damit solche Regeln funktionieren, müssen Verkehrszeichen erkennbar sein. Gleichzeitig besteht eine Pflicht, sie auch wahrzunehmen.

Das Oberlandesgericht Hamm entschied im Verfahren 5 RBs 13/14 über einen Verbrenner, der an einer Ladestation für Elektrofahrzeuge geparkt worden war. Nach Auffassung des Gerichts ergab sich aus der Beschilderung ausreichend deutlich, dass die Fläche Elektrofahrzeugen während des Ladevorgangs vorbehalten war.

Das Verwaltungsgericht München hat diese Verantwortung im Verfahren M 23 K 24.4402 weiter konturiert. Parkverbotszeichen müssen so angebracht sein, dass ein durchschnittlicher Kraftfahrer sie bei der erforderlichen Sorgfalt durch einfache Umschau nach dem Aussteigen erkennen kann. Sind die Sichtverhältnisse erschwert, kann allerdings auch eine intensivere Umschau erforderlich sein.

Damit verteilt die Rechtsprechung die Verantwortung auf beide Seiten: Die öffentliche Hand muss Verbote erkennbar anordnen, der Verkehrsteilnehmer muss sich über die geltenden Regeln informieren.

Diese Balance wird wichtiger, weil Parkraum zunehmend differenziert bewirtschaftet wird. Ladeplätze, Bewohnerparken, Lieferzonen, Carsharing-Stellflächen und temporäre Verbote sorgen dafür, dass eine freie Fläche nicht automatisch eine frei nutzbare Fläche ist.

Aus dem Parkplatz wird ein Immobilienfaktor

Die wirtschaftlich interessantesten Entscheidungen beginnen dort, wo es gar nicht mehr um Falschparken geht. Denn mit zunehmender Knappheit entscheidet auch die rechtliche Zuordnung eines Stellplatzes über Vermögenswerte.

Das Oberlandesgericht Oldenburg hatte im Verfahren 2 U 243/19 einen Bauträgervertrag auszulegen. Darin war nur eine von drei Stellplatzflächen ausdrücklich erwähnt, während die Teilungserklärung alle drei Stellplätze einer Wohnung zuordnete. Nach Auslegung der Vertragsunterlagen konnten dem Erwerber die Rechte an sämtlichen drei Stellplätzen zustehen.

Was zunächst wie eine Detailfrage des Vertragsrechts aussieht, betrifft unmittelbar den wirtschaftlichen Wert einer Immobilie. In einem angespannten Parkraummarkt macht es einen Unterschied, ob zu einer Wohnung kein, ein oder mehrere gesicherte Stellplätze gehören. Die rechtliche Zuordnung entscheidet damit über einen Vermögensbestandteil.

Auch im Mietrecht schlägt diese Knappheit durch. Das Landgericht Berlin stellte im Verfahren 64 S 92/18 fest, dass selbst ein gesondert anzumietender und kostenpflichtiger Stellplatz den Wohnwert erhöhen kann. Im entschiedenen Fall kostete der Stellplatz 69 Euro monatlich.

Dahinter steckt ein einfacher Mechanismus: Je schwieriger es ist, ein Fahrzeug im öffentlichen Raum abzustellen, desto höher wird der Nutzen einer gesicherten privaten Alternative. Die Knappheit auf der Straße wird damit in Stellplatzmieten und mittelbar in Immobilienwerte übersetzt.

Zwei Verträge, zwei Märkte

Wie wichtig die Vertragsgestaltung dabei werden kann, zeigt eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 94/20). Werden Wohnung und Stellplatz in zwei getrennten schriftlichen Verträgen vermietet, spricht grundsätzlich eine Vermutung dafür, dass zwei rechtlich selbstständige Mietverhältnisse vorliegen.

Das hat Folgen für Kündigung und Preisbildung. Ein Stellplatz, der rechtlich nicht Bestandteil des Wohnungsmietvertrages ist, kann wirtschaftlich eigenständiger behandelt werden.

Gerade bei knapper werdendem Parkraum ist das keine Formalie. Wohnungsmieten und Stellplatzpreise müssen sich nicht gleich entwickeln. Wird der Stellplatz rechtlich verselbstständigt, kann sich auch sein Preis stärker an der konkreten lokalen Knappheit orientieren.

Damit entscheidet Vertragsgestaltung darüber, ob Wohnung und Parkplatz dauerhaft als wirtschaftliche Einheit behandelt werden oder ob für beide getrennte Märkte entstehen.

Knappheit macht aus Fläche einen Preis

Die von der LBS zusammengestellten Entscheidungen betreffen unterschiedliche Rechtsfragen. Ihre gemeinsame Linie liegt tiefer: Parkraum wird stärker zugeordnet, bewirtschaftet und rechtlich abgesichert.

Das folgt einer zunehmenden Nutzungskonkurrenz. Vor allem in Städten beanspruchen parkende Fahrzeuge, Lieferverkehr, Fahrradinfrastruktur, Ladepunkte, Grünflächen, Außengastronomie und Wohnungsbau dieselbe knappe Fläche. Jede politische Entscheidung zugunsten einer Nutzung reduziert den verfügbaren Raum für eine andere.

Damit verändert sich auch die Preisbildung. Wird kostenloser oder günstiger öffentlicher Parkraum knapper, steigt der relative Nutzen eines privaten Stellplatzes. Für Immobilieneigentümer kann er zum wertsteigernden Ausstattungsmerkmal werden. Für Vermieter entsteht ein separat bepreisbares Gut. Für Mieter und Käufer wird die Verfügbarkeit von Parkraum stärker Bestandteil der Wohnkostenrechnung.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951872/parkplatz-parkverbot-stellplatz-urteile-rechte-kosten/>