

# Vertragsrecht

März 2025

## Private Parkraumüberwachung – und die Wirksamkeit etwaiger Vertragsstrafen

### 1. Einleitung

Kundenparkplätze sind, trotz ihrer Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, private Parkplätze und in der Regel nur den Kunden des Geschäfts vorbehalten. Es kommt, indem der Parkplatzeigentümer die Parkfläche bereitstellt und der Kunde sein Auto auf dem Parkplatz abstellt, ein Vertrag zustande. Je nachdem, ob ein Entgelt verlangt wird, wird der Vertrag als Mietvertrag gem. § 535 BGB oder als ein Leihvertrag gem. § 598 BGB eingeordnet. Aufgrund von mangelnden öffentlichen Parkplätzen werden diese Privatparkplätze jedoch häufig von Nichtkunden oder länger genutzt als nur für den Einkauf. Für Ladeninhaber ist dies ärgerlich, da diese Parkplätze nun nicht mehr für ihre Kunden zur Verfügung stehen und potenzielle Kunden mangels verfügbarer Parkplätze auf einen Einkauf verzichten könnten. Der Eigentümer des Parkplatzes kann sich gegen diese Besitzstörung durch das Entfernen des Pkw wehren, auch mit Hilfe von privaten Abschleppunternehmen. Der Parkplatzeigentümer hat auch die Möglichkeit, Schranken und Parkscheinautomaten zu errichten. Der Unterhalt solcher Anlagen ist jedoch häufig teuer. Zudem können auch potenzielle Kunden durch die künstliche Barriere abgeschreckt werden.

Daher werden die Parkplätze von Supermärkten oder größeren Einkaufszentren immer häufiger von privaten Dienstleistern überwacht, die die Einhaltung der Parkregeln kontrollieren. Diese Unternehmen regeln die Nutzung des Parkplatzes meist durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) und nutzen dabei Hinweisschilder. Damit diese AGB wirksam sind, sind aber einige Anforderungen zu stellen.

### 2. Inhalt der Hinweisschilder

Typischerweise regeln die AGB, wie lange und bis wann der Parkplatz genutzt werden darf (z. B. nur während der Geschäftszeiten und nur für 2 Stunden). Zudem wird meist ebenso geregelt, dass auf dem privaten Parkplatz die Straßenverkehrsordnung gilt und dass die Haftung ausgeschlossen ist. Wird gegen diese Regeln verstoßen, kann es vorkommen, dass die Parkplatzüberwacher von dem Parkplatznutzer eine Strafzahlung verlangen. Solch einer Strafzahlung sehen sich dabei nicht nur Nichtkunden ausgesetzt, sondern auch Kunden, die die Höchstparkdauer überschritten oder die Auslegung einer Parkscheibe vergessen haben. Üblicherweise ist bei solchen Verstößen mit einer

Strafe von 15 bis 30 € zu rechnen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hielt beispielsweise ein erhöhtes Parkentgelt „in Höhe von mindestens 30 €“ für hinreichend bestimmt und der Höhe nach nicht unangemessen.

Bei diesem „Strafzettel“ handelt es sich nicht um eine Ordnungswidrigkeit, sondern um eine Vertragsstrafe aufgrund eines sogenannten Vertragsstrafeversprechens. Die Vertragsstrafe ist in den §§ 339 bis 345 BGB geregelt. Ein Vertragsstrafeversprechen stellt dabei eine vertragliche Vereinbarung dar, die denjenigen Vertragspartner, der das Strafversprechen abgegeben hat, zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme, der Vertragsstrafe, verpflichtet, falls er bestimmte Vertragspflichten schuldhaft verletzt. Sie dient dem Ziel, die Schuldner zu dem ordnungsgemäßen Erbringen der Leistung zu bringen und dem Gläubiger bei Zuwiderhandlung eine erleichterte Schadloshandlung zu ermöglichen. Der BGH hat die Erhebung eines erhöhten Parkentgelts auf Grundlage von AGB grundsätzlich anerkannt. Die Vertragsstrafe stelle demnach ein wirksames Mittel dar, um Dauerparker oder Nicht-Kunden vom Parken abzuhalten. Allerdings müssen die Verwender der AGB dabei die allgemeinen Grundsätze des AGB-Rechts beachten.

### 3. Einbeziehung in den Vertrag

Zunächst müssen die AGB wirksam in den Vertrag einbezogen werden. Diese werden nur dann Bestandteil eines Vertrags, wenn der Verwender bei Vertragsabschluss die andere Vertragspartei ausdrücklich oder, wenn ein ausdrücklicher Hinweis wegen der Art des Vertragsschlusses nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten möglich ist, durch deutlich sichtbaren Aushang am Orte des Vertragsschlusses auf sie hinweist. Der anderen Vertragspartei muss also die Möglichkeit verschafft werden, gem. § 305 Abs. 2 BGB in zumutbarer Weise Kenntnis zu nehmen. Die Anzahl hängt dabei ab von Größe der Parkfläche und der Zahl der Eingänge.

### 4. Verbot von überraschenden und mehrdeutigen Klauseln

Bestimmungen in AGB, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, werden nicht Vertragsbestandteil nach § 305c BGB. Der Klausel muss dabei ein Überraschungs- und Überrumpelungseffekt innewohnen, wobei dies nach den Gesamtumständen zu beurteilen ist.

Eine Regelung zur Höchstdauer oder die Verpflichtung zur Nutzung einer Parkscheibe zur Dokumentation der Parkdauer stellen dabei keine überraschende Klausel dar. Eine Vertragsstrafe für den Verstoß gegen diese Regel ist keine überraschende Klausel, auch wenn Kundenparkplätze in der Regel kostenlos sind. Denn es liegt für jeden vernünftigen Betrachter auf der Hand, dass ein Parkplatzeigentümer, der in der Regel Ladeninhaber ist, nur seinen Kunden – und dies auch nur für die Zeit des Einkaufs – einen Parkplatz zur Verfügung stellen will.

Ein Überraschungseffekt kann sich jedoch aus der Stellung der Vertragsstrafeklausel im Gesamtwerk der AGB ergeben. Der Verwender hat daher darauf zu achten, dass die Klausel einer Vertragsstrafe sich nicht an einer ungewöhnlichen Stelle im Text befindet.

Verwender der AGB sollten zudem beachten, dass die Strafe angemessen hoch bleibt, wobei sich an den Bußgeldern im öffentlichen Straßenverkehrsraum orientiert werden kann.

## 5. Grundsätze des Transparenzgebots

Bestimmungen in AGB sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich u. a. daraus ergeben, dass die Bestimmung gem. § 307 Abs. 1 BGB nicht klar und verständlich ist. Maßstab für die Beurteilung der Transparenz einer Klausel ist, ob die entsprechenden AGB von einem aufmerksamen und sorgfältigen Teilnehmer am Wirtschaftsverkehr verstanden werden kann. Dieses Transparenzgebots darf dabei in der Praxis nicht überspannt werden.

Bei der Gestaltung der Hinweisschilder muss der Verwender insbesondere die Begleitumstände beachten, § 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB. Wenn ein Autofahrer auf einen Parkplatz zufährt, ist er noch Teil des fließenden Verkehrs und richtet seine Aufmerksamkeit in der Regel hauptsächlich auf den umliegenden Straßenverkehr und nicht auf etwaige Hinweisschilder. Diese begrenzte kognitive Kapazität muss bei der Gestaltung der Hinweisschilder berücksichtigt werden.

Die Schrift auf einem Hinweisschild sollte für einen durchschnittlichen Kunden lesbar sein, auch von einer größeren Entfernung aus. Dabei sollten Verwender insbesondere auf die Schriftgröße und auf einen angemessenen Zeilenabstand achten. Für die Erfüllung des Transparenzgebotes genügt es jedoch nicht, dass die Angaben im Fettdruck auf die Hinweisschilder gedruckt werden. Dem Verbraucher darf die Wahrnehmung der erheblichen Informationen nicht erschwert werden. Ein Hinweisschild ist jedenfalls dann nicht mehr klar und verständlich, wenn es so gestaltet ist, dass die Informationen, die zur Beseitigung der Informationsasymmetrie benötigt werden, typischerweise nicht mehr aufgenommen werden können. Eine Überfrachtung der Hinweisschilder verbietet sich daher. Hinweisschilder müssen sich auf die wesentlichen Informationen beschränken. Der Verwender sollte es daher unterlassen, die Wahrnehmung des Verbrauchers zu beeinträchtigen, z.B. durch übergroße Logos oder die Verwendung

von starken und grellen Farben. Insbesondere sollten hier keine sog. Dark-Patterns-Methoden verwendet werden. Dieser Begriff wird bei der Gestaltung von Cookie Bannern im Internet verwendet, die dahinterstehenden Ideen sind jedoch auch auf Hinweisschilder anwendbar. Die Bezeichnung Dark Patterns bezeichnet eine Form von täuschenden Designs, die Webseiten benutzen, um Nutzer von Webseiten dazu zu bringen, gegen eigene Interessen zu handeln, indem die Entwickler Lücken in der menschlichen Entscheidungsfähigkeit ausnutzen. Hierbei werden Pflichtangaben zwar dargestellt, durch die trickreiche Gestaltung aber der bewussten Wahrnehmung des Verbrauchers entzogen. Die Wahrnehmung des Lesers eines Hinweisschildes darf also nicht durch unnötige Farbstreifen oder durch andere Blickfänge gestört werden. Der Verwender der AGB sollte sich bei der Gestaltung die Frage stellen, ob die relevanten Informationen klar zum Ausdruck gebracht und erkennbar werden und nicht durch Designtechniken in den Hintergrund treten.

## 6. Fahrer oder Halter – wer muss zahlen?

Insbesondere bei Dienst- und Firmenfahrzeugen weicht der Halter oft von demjenigen ab, der das Fahrzeug tatsächlich geführt hat. In diesen Fällen konnte der Halter des Fahrzeuges sich bis 2019 allein darauf berufen, dass er das Fahrzeug nicht auf dem Privatparkplatz abgestellt hat. Die sog. Beweislast lag dann bei dem Betreiber der Parkfläche.

Der BGH hat vor diesem Hintergrund mit Urteil vom 18.12.2019, Az. XII ZR 13/19, entschieden, dass der Fahrzeughalter zwar nicht pauschal für Parkverstöße des Fahrzeuges haftet, aber gegenüber dem Parkplatzbetreiber im Rahmen einer sog. sekundären Darlegungslast verpflichtet sei, den tatsächlichen Fahrer zu benennen. Kann oder will er das nicht, so haftet er selbst für den mit seinem Fahrzeug begangenen Verstoß und die entsprechende Vertragsstrafe.

## 7. Mahngebühren und Kosten für die Halterermittlung

Der „Strafzettel“ hinter dem Scheibenwischer ersetzt keinen Briefkasten und stellt demnach keinen wirksamen Zugang dar. Im ersten Schreiben dürfen demnach nicht bereits Inkasso- oder Mahngebühren in Rechnung gestellt werden. Erst wenn danach nicht innerhalb der Frist gezahlt wird, können entsprechende Zusatzkosten entstehen. Der BGH hat mit Urteil vom 18.12.2015, Az. V ZR 160/14, darüber hinaus klargestellt, dass Kosten zur Ermittlung des Halters nicht verlangt werden dürfen, da diese nicht der Ahndung des Parkverstoßes dienen, sondern lediglich dazu, die Kosten eintreiben zu können.

### Fazit:

Vertragsstrafen aufgrund von Parkverstößen auf privaten Parkplätzen sind grds. zulässig, allerdings vorrangig gegenüber dem Fahrer und nur sekundär gegenüber dem Halter des Fahrzeuges. Die Einbeziehung kann dabei auch in Form von AGB erfolgen, allerdings setzt dies zwingend die Beachtung des Transparenzgebotes voraus.