

recht aktuell

Mandanteninformation der Rechtsanwälte

Große-Wilde & Partner GbR in Bonn

November 2009
Jahrgang 10, Ausgabe 3

recht aktuell erscheint 3 mal jährlich
im Februar, Juni und November.

In dieser Ausgabe

- 1 Die Reform des Erbrechts
- 2 Der Nachweismakler
- 2 Geschäfte in der Wohnung
- 3 Bauforderungssicherungsgesetz geändert
- 3 Kündigung zur angemessenen Verwertung
- 3 Wohnungsrecht bei Unterbringung im Pflegeheim
- 4 Urlaub bei Krankheit
- 4 Grundstücksbesitzer darf Fahrzeug abschleppen

Herausgeber:

Große Æ Wilde & Partner

Rechtsanwälte GbR

Kaiserstr. 15, 53113 Bonn

Tel: 0228/ 949302-0

Fax: 0228/949302-22

e-mail: gwp@grosse-wilde.com

internet: www.grosse-wilde.com

Die Reform des Erbrechts

von RA Franz M. Große-Wilde

Nach langem Anlauf wurde das Gesetz zur Änderung des Erb- und Verjährungsrechts von Bundestag und Bundesrat im September 2009 endgültig abgesegnet. Die Neuregelung tritt zum 1. Jan. 2010 in Kraft. Die neue Rechtslage wird für alle Erbfälle Gültigkeit haben, die sich ab dem 1. Jan. 2010 ereignen. Erbfall ist der Tod des Erblassers. Für Erbfälle vor diesem Zeitpunkt gelten die bisherigen Vorschriften weiter.

Die **Verjährung** für erbrechtliche Ansprüche unterliegt jetzt der 3-jährigen Regelverjährung. Hiervon ausgenommen bleiben die Herausgabeansprüche des Erben nach den §§ 2018, 2130 und 2352 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), die weiterhin der 30-jährigen Verjährung unterliegen.

Beim Pflichtteilsanspruch ergibt sich als Veränderung, dass die 3-Jahres-Frist nicht mehr dann beginnt, wenn der Berechtigte vom Tod des Erblassers und dem Inhalt des Testaments erfahren hat, sondern dieser Zeitpunkt auf das Ende des jeweiligen Jahres hinausgeschoben wird. Für den Ergänzungsanspruch gegen den Beschenkten bleibt es allerdings bei der bisherigen Regelung, nach der die Verjährung mit dem Erbfall beginnt und es auf Kenntnis nicht ankommt.

Von praktischer Bedeutung ist weiter eine Änderung des § 207 BGB. Nach dieser Vorschrift sind Ansprüche zwischen Eltern und Kindern (etwa Pflichtteilsansprüche von minderjährigen Kindern gegen einen Elternanteil) jetzt nicht mehr bis zum 18. Lebensjahr, sondern bis zum 21. Lebensjahr des Kindes gehemmt.

Bei den viel diskutierten Ansprüchen für die **Anrechnung von Pflegeleistungen** hat der Gesetzgeber nur eine Minireform vorgenommen und lediglich drei Worte gestrichen. Während ein Kind bisher wegen der Pflege auf eine berufliche

Tätigkeit verzichtet haben musste, darf es jetzt auch „nebenberuflich“ pflegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei einem Erbfall nach dem 1. Jan. 2010 auch nebenberufliche Pflegetätigkeiten vor diesem Zeitpunkt zu berücksichtigen sind.

Bei **belasteten Zuwendungen** musste sich der Pflichtteilsberechtigte nach § 2306 BGB entscheiden, ob er die Zuwendung annimmt oder seinen Pflichtteil verlangt. Dies ist etwa der Fall, wenn nach dem Tod des Vaters der Sohn Nacherbe eines Grundstücks ist, gleichzeitig aber bis zu ihrem Tode die Ehefrau des Vaters Vorerbin ist. Nach § 2306 BGB konnte der Berechtigte sein Erbe ausschlagen, wenn er mehr als die Hälfte seines gesetzlichen Erbteils per Testament erhalten hatte, die Zuwendung aber belastet war. Hatte er weniger als die Hälfte erhalten, so fiel die Belastung automatisch weg.

Erhielt der Berechtigte nicht eine feste Quote, sondern einzelne Gegenstände aus dem Nachlass (etwa ein Grundstück) im Wege eines Vermächnisses zugewandt, musste geklärt werden, ob der Wert dieses Gegenstandes mehr oder weniger als die Hälfte des Nachlasses ausmachte. Dies konnte leicht zu Fehlern führen, wenn ein Berechtigter im Glauben, er habe mehr als 50 % erhalten, ausschlug und sich im Nachhinein herausstellte, dass es weniger als die Hälfte war. Denn dann fiel sein Pflichtteilsanspruch in Höhe der Zuwendung komplett weg, was äußerst unbefriedigend war.

Diese in der Praxis schwierig zu handhabende Vorschrift ist jetzt deutlich verkürzt und vereinfacht worden. Auf die Höhe der Quote kommt es ab 2010 nicht mehr an. Soll ein Pflichtteilsanspruch geltend gemacht werden, so muss in allen Fällen ausgeschlagen werden. Dies führt dann zu keinen Nachteilen mehr.

Einem Pflichtteilsberechtigten kann nach § 2325 BGB ein Anspruch auf **Pflicht-**

teilsergänzung zustehen, wenn der Erblasser zu Lebzeiten Vermögen verschenkt hat. Allerdings waren nur solche Schenkungen zu berücksichtigen, die innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Tode verschenkt worden sind. Ein Tag früher oder später konnte deshalb entscheidend sein. Hier wurde jetzt das Abschmelzungsverfahren eingeführt. In dem Zeitraum von 10 Jahren wird für jedes Jahr 1/10 einer Schenkung in Zukunft nicht mehr berücksichtigt werden. Auch dies gilt insoweit rückwirkend, als auch vergangene Vorgänge hiervon erfasst werden können.

Die **Stundung von Pflichtteilsansprüchen** ist in Zukunft einfacher und nicht mehr auf bestimmte Erben beschränkt. Die praktischen Auswirkungen sind wegen der immer noch stringenten Fassung der Vorschrift aber zweifelhaft.

Komplett neu geregelt worden sind die Vorschriften über die **Pflichtteilsentziehung**. Hier ist der Tatbestand der allgemeinen Unzumutbarkeit entfallen. An dessen Stelle ist getreten, dass eine vorsätzliche Straftat mit Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr ohne Bewährung erforderlich ist. Hinzu muss kommen, dass aus diesem Grunde die Teilhabe des Abkömmlings am Nachlass unzumutbar ist. Damit sind die Hürden eher höher als heute gesetzt worden.

Unser Tipp:

- Einige Vorschriften des neuen Gesetzes können sich auch auf vergangene Sachverhalte beziehen, so dass im Rahmen bisheriger Gestaltungen darüber nachgedacht werden muss, ob Änderungen erforderlich sind.
- Wer Pflegeleistungen erbringt, sollte bereits zu Lebzeiten des Erblassers Vereinbarungen über eine Honorierung abschließen, damit später Streit vermieden wird.

Der Nachweismakler

von RAin Martina C. Große-Wilde

Ist für das Maklerhonorar ein fester Kaufentschluss erforderlich oder reicht das allgemeine Interesse des Kaufinteressenten am Erwerb einer Immobilie? Mit Urteil vom 04.06.09 hat der BGH diese Frage entschieden.

Der Makler sollte für eine erfolgreiche Nachweis- oder Vermittlungsleistung von dem Verkäufer eine Provision erhalten.

Die Wohnung war noch nicht gebaut. In der Folgezeit schaltete der Makler ein Inserat. Es meldete sich ein Interessent. Diesem schickte der Makler ein Exposé zu. Es gab mehrere Telefonate zwischen Makler und Interessent. Der Interessent wollte sich dann überlegen, ob er sich überhaupt eine Wohnung in dem Objekt kaufen wolle. Der Makler inserierte weiter. Der Interessent meldete sich wieder und besichtigte die Wohnung im Rohbauzustand. Anschließend erbat er 2 Wochen Bedenkzeit und kaufte die Wohnung dann.

Eine **Vermittlungsleistung** des Maklers liegt vor, wenn der Makler mit dem Ziel des Vertragsschlusses auf den Interessenten einwirkt. Er muss die Bereitschaft des Interessenten zum Abschluss des Kaufvertrages herbeiführen. Die Zusendung des Exposé und die Einräumung eines Besichtigungstermins reicht nicht. Eine **Nachweisleistung** liegt vor, wenn der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages erfolgt ist. Der Auftraggeber des Maklers muss auf Grund einer Mitteilung des Maklers in der Lage sein, in konkrete Verhandlungen mit dem Interessenten über den Kaufvertrag zu treten. Es reicht, wenn der Makler seinem Auftraggeber **einen Interessenten benennt** und damit **auf eine konkrete Vertragsgelegenheit** hinweist.

Der Makler hatte hier ein Inserat geschaltet und dann mehrere Telefonate mit dem Interessenten geführt. Er hat einige Zeit später eine Besichtigung mit dem Interessenten vorgenommen, bei der die Wohnung mittlerweile im Rohbauzustand war und hat danach noch mit ihm telefoniert. Hier wurde das **Kaufinteresse des Interessenten** durch eine von dem Makler initiierte und von dem Interessenten als besonders wichtig für seine Entscheidung angesehene Besichtigung der Wohnung im fortgeschrittenen Baustadium verstärkt. Damit hatte der Auftraggeber spätestens zu dem Zeitpunkt einen Interessenten, mit dem er in genaue Vertragsverhandlungen eintreten konnte. Die Bedenkzeit nach der Besichtigung ist unerheblich. Es ist **nicht** erforderlich, dass dem Auftraggeber eine Person benannt wird, die **zum Kauf schon fest entschlossen** ist. Sonst wäre ein Makler nie in der Lage, eine Nachweisleistung zu erbringen. Denn im Gegensatz zum Nachweis einer verkaufsbereiten Person gegenüber einem Kaufinteressenten, ist der Kaufinteressent, der einem Verkäufer genannt wird, immer noch **auf der Suche** und deshalb **regelmäßig** unentschlossen.

Es reicht daher für den Nachweis eines Kaufinteressenten, wenn der Interessent **generell** am Erwerb einer Wohnung **interessiert** ist, **die dem angebotenen Objekt ähnlich ist**.

Unser Rat:

Der Makler hat immer wieder Schwierigkeiten, wenn er für die bloße Benennung eines Vertragspartners ein Honorar verlangt. Es empfiehlt sich deshalb, genaue Aufzeichnungen über seine einzelnen Tätigkeiten vorzunehmen.

Geschäfte in der Wohnung

von RAin Martina C. Große-Wilde

Darf der Mieter einer Wohnung die Räume auch zu geschäftlichen Zwecken nutzen? Durch Urteil vom 14.07.09 hat der BGH diese umstrittene Frage jetzt entschieden.

Eheleute hatten eine 2-Zimmer-Wohnung angemietet, die sie mit ihrem Kind bewohnten. In dem Mietvertrag war vereinbart, dass die Anmietung zu Wohnzwecken erfolgt. Ferner war bestimmt, dass der Mieter die Wohnung zu anderen Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen durfte. Einer der Mieter war als selbständiger Immobilienmakler ohne eigene Geschäftsräume tätig. Sein Gewerbe übte er in der Wohnung aus. Das missfiel dem Vermieter und er forderte den Mieter vergeblich zur Unterlassung auf unter Androhung der Kündigung. Danach kündigte er.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn der Mieter gegen seine Pflichten aus dem Mietvertrag verstößt. Ein Mieter darf den Mietraum nur zu dem vertraglich vorgesehenen Zweck benutzen. Das ist in erster Linie das Wohnen. Darüber hinaus ist eine geschäftliche Mitbenutzung in gewissem Rahmen erlaubt. Es kommt darauf an, ob der Mieter mit einer **geschäftlichen Tätigkeit nach Außen in Erscheinung** tritt, z. B. indem er die Wohnung als seine Geschäftsadresse angibt, in der Wohnung Kunden empfängt oder dort Mitarbeiter beschäftigt. Danach ist wie folgt zu unterscheiden. Berufliche Tätigkeiten in der Wohnung, **ohne** dass sie **nach Außen in Erscheinung** treten, fallen von vornherein unter Wohnen. Dazu gehört die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers oder die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors.

Berufliche Tätigkeiten, die **nach Außen in Erscheinung treten**, muss der Vermieter ohne besondere Vereinbarung nicht erlauben. Ausnahmsweise muss er eine teilgeschäftliche Nutzung erlauben, wenn es eine Tätigkeit **ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr** ist. So gibt es Tätigkeiten, z. B. als Rechtsanwalt oder Makler, bei der die Arbeit ohne Störung im Wesentlichen am Schreibtisch erledigt werden kann. Das kann vor allem in der **Existenzgründungsphase** der Fall sein. Es ist **Aufgabe des Mieters**, zu beweisen, dass keine Mitarbeiter in der Wohnung beschäftigt werden und die Tätigkeit auch so abläuft, dass von ihr im Vergleich zu einer reinen Wohnungsnutzung keine nennenswerten störenden Wirkungen ausgehen.

Unser Rat:

Auch wenn der Mieter den Umfang seiner geschäftlichen Tätigkeit beweisen muss, sollten Sie als Vermieter ebenfalls Aufzeichnungen durch andere Mieter oder den Hausmeister anfertigen lassen, um unrichtige Angaben des Mieters zu entkräften.

Allerdings darf er jetzt für die **von ihm selbst erbrachten Bauleistungen** nicht nur Teilbeträge in Höhe von 50% (so die bisherige Lage), sondern in Höhe von 100% des angemessenen Wertes vereinnahmen. Dies stellt eine erhebliche Erleichterung dar.

Zusätzlich hat der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung verdeutlicht, dass unter die erbrachten Leistungen auch die entsprechenden allgemeinen Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn, Löhne sowie Finanzierungskosten fallen. Die Höhe des Wertes kann der GU schätzen, wobei Irrtümer aber zu seinen Lasten gehen.

Unser Rat:

- Dem Geschäftsführer eines GU oder Bauträgers ist dringend zu empfehlen, die frühere Praxis zu überprüfen.
- Seit Jahresbeginn haftet er für die fehlerhafte Verwendung derartiger Baugelder gegenüber seinen Nachunternehmern persönlich.

Kündigung zur angemessenen Verwertung

von RAin Martina C. Große-Wilde

Eine wirtschaftliche Verwertung einer Immobilie ist angemessen, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Überlegungen getragen wird. Durch Urteil vom 28.01.09 hat der BGH diese Frage entschieden.

Die Wohnung des Mieters befand sich in einem 1914 errichteten Gebäude mit 6 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 280 qm auf einem 600 qm großen Grundstück in innenstadtnaher Wohnlage. Der Vermieter hatte das Objekt gekauft und kurze Zeit später den Mietern gekündigt. Das Haus war sanierungsbedürftig und hatte eine Restnutzungsdauer von 15 – 20 Jahren. Eine Minimalsanierung der dringendsten Maßnahmen mit Kosten von 70.000 € (Beseitigung der Feuchtigkeit im Keller, Hausschwammbehandlung) hätte die Restnutzungsdauer nicht verlängert. Eine Vollsanierung mit Entkernung und Erneuerung von Teilen des Rohbaus hätte 580.000 € gekostet.

Der Vermieter plante, das Haus abzureißen und 6 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 610 qm zu bauen. Der Abriss und der Neubau waren baurechtlich schon genehmigt. Der Ver-

mieter bot die Eigentumswohnungen auch schon zum Kauf an.

Der Vermieter kann einen Mietvertrag über eine Wohnung kündigen, wenn er bei Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks** gehindert würde und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Der **Abriss** und der **Neubau** sind eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks. **Angemessen** ist eine wirtschaftliche Verwertung, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird. Dem Vermieter muss ein **erheblicher Nachteil** entstehen. Zu vergleichen ist das **Bestandsinteresse** des Mieters mit dem **Verwertungsinteresse** des Vermieters. Der Einzelfall entscheidet.

Bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses konnte der Vermieter weder die Vollsanierung noch den Neubau vornehmen. Möglich wäre nur die Mindestsanierung mit dem nicht kalkulierbaren Risiko weiterer erforderlicher Sanierungsmaßnahmen. Dieses steht in keinem Verhältnis zur Restnutzungsdauer. Unerheblich ist, dass der Vermieter sehenden Auges ein sanierungsbedürftiges Haus gekauft hat.

Unser Rat:

Der Vermieter sollte zeitgleich mit der Kündigung den Bauantrag stellen.

Wohnungsrecht bei Unterbringung im Pflegeheim

von RAin Martina C. Große-Wilde

Was geschieht mit dem Wohnungsrecht, wenn der Berechtigte in ein Pflegeheim zieht? Mit dieser Frage hat sich der BGH in seinem Urteil vom 09.01.09 befasst.

Die Mutter hatte ihrer Tochter ein Haus verkauft. Neben dem Kaufpreis hatte sich die Mutter ein unentgeltliches Wohnungsrecht auf Lebenszeit an einer Wohnung einräumen lassen. 2001 musste die Mutter in ein Pflegeheim umziehen. Die Tochter vermietete die Wohnung. Das Sozialamt, das die nicht gedeckten Heimkosten übernommen hatte, forderte von der Tochter einen Ausgleich für das von der Mutter nicht mehr wahrnehmbare Wohnungsrecht.

Das **Wohnungsrecht** der Mutter war mit dem Umzug in ein Pflegeheim **nicht erloschen**. Ein **Zahlanspruch** des Sozialamtes kann sich nur aus dem Vertrag zwischen Mutter und Tochter ergeben.

Bauforderungssicherungsgesetz geändert

von RA Franz M. Große-Wilde

Zum 1. 1. 2009 war das Forderungssicherungsgesetz in Kraft getreten. Dies enthielt zum einen Änderungen des BGB und zum anderen Änderungen des Gesetzes über die Sicherung von Bauforderungen (bisher abgekürzt: GSB, in Zukunft: BauFordSiG). Hierüber hatten wir in **recht aktuell 2/2009** berichtet.

Das Gesetz richtet sich in erster Linie an Bauträger und Generalunternehmer (GU). Einige Regelungen des Gesetzes waren auf massive Kritik der Betroffenen gestoßen, so dass der Gesetzgeber sehr schnell eine Änderung vorgenommen hat (die allerdings immer noch nicht reicht).

Baugelder muss der GU danach auf einem gesonderten Konto separieren und dafür Sorge tragen, dass es nicht von Dritten in Anspruch genommen werden kann.

Nach wie vor darf er mit den Geldmitteln auch keine Löcher aus anderen Bauvorhaben stopfen, sondern muss die Gelder jeweils **baustellenbezogen verwenden**.

Der Vertrag enthielt **keine Regelung** für den Fall der Pflegebedürftigkeit der Mutter. Eine **Vertragsanpassung** wegen unvorhergesehener Änderung der Umstände kam nicht in Betracht, weil Mutter und Tochter damit rechnen mussten, dass die Mutter eines Tages wegen Pflegebedürftigkeit ihr Wohnungsrecht nicht mehr ausüben konnte. Es war aber ein über den Wortlaut des Vertrages hinausgehendes **Verständnis** zu beachten. Der BGH geht davon aus, dass Mutter und Tochter **auf keinen Fall eine abschließende Regelung** getroffen haben. Sonst könnte die Mutter ihr Wohnungsrecht nicht ausüben, die Tochter die Wohnung aber auch nicht nutzen. Nach Ansicht des BGH war die Tochter in der gegebenen Situation **berechtigt**, die Wohnung **zu vermieten**. Weiter war davon auszugehen, dass das Wohnungsrecht ein Teil der Altersvorsorge der Mutter ist und dieser die Miete zustehen soll.

Dennoch sieht der BGH **keine Pflicht** der Tochter, die Wohnung **zu vermieten**, obwohl die Mutter hierzu nicht berechtigt ist. Auch soll ein dem Wohnungsberechtigten nahestehender Eigentümer nicht die Pflicht haben, ein Nutzungsentgelt an den Wohnungsberechtigten zu zahlen, wenn er die Wohnung selbst nutzt oder sie einem nahen Familienangehörigen unentgeltlich überlässt.

Unser Rat:

Der Sozialhilfeträger kann Ansprüche des Berechtigten gegen Dritte auf sich überleiten. Deshalb ist bei der Ausgestaltung eines Wohnungsrechtes größte Sorgfalt geboten.

Urlaub bei Krankheit

von RAin Martina C. Große-Wilde

Hat der Arbeitnehmer bei längerer Krankheit Anspruch auf Urlaubsabgeltung? Das BAG hat jetzt seine Rechtsprechung mit Urteil vom 24.03.09 geändert.

Das Arbeitsverhältnis bestand von August 2005 bis Januar 2007. Im Juni 2006 erlitt der Arbeitnehmer einen Schlaganfall und war seitdem bis weit über das Ende des Arbeitsverhältnisses hinaus durchgehend arbeitsunfähig. Der Arbeitnehmer hatte neben seinem gesetzlichen Mindesturlaub zusätzlich noch vertraglich vereinbarte weitere Urlaubstage.

Gemäß § 7 Bundesurlaubsgesetz muss der gesetzliche **Urlaub** grundsätzlich bis

zum Ende **des Urlaubsjahres** genommen werden. Der Urlaub kann **übertragen** werden auf die ersten 3 Monate des Folgejahres, wenn dringende betriebliche Gründe oder in der Person des Arbeitnehmers liegende Gründe bestehen. Kann der Urlaub wegen Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht mehr genommen werden, ist er abzugelten.

Die Rechtsprechung war bisher der Ansicht, dass auch bei Erkrankung der Urlaub verfällt und bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses kein Anspruch auf Urlaubsabgeltung besteht. Der Europäische Gerichtshof hat diese Praxis für den gesetzlichen Mindesturlaub beanstandet.

Das BAG hat deshalb seine Rechtsprechung geändert. Jetzt ist der **gesetzliche Mindesturlaub** bei Erkrankung auch nach Ablauf des Übertragungszeitraumes **nicht verfallen**. Der Urlaub ist entweder noch zu gewähren oder bei Ende des Arbeitsverhältnisses vor Ende der Arbeitsunfähigkeit abzugelten. Für zusätzlichen **vertraglichen Urlaub** kann dieses auch gelten, muss es aber nicht. Entscheidend ist, ob im Arbeitsvertrag **besondere Regeln** für den Verfall von vertraglichen Urlaubsansprüchen getroffen sind. In diesem Fall **verfällt** der vertraglich vereinbarte Urlaub, der über den gesetzlichen Mindesturlaub hinausgeht, entsprechend der vertraglichen Regelung.

Durch Urteil vom 19.05.09 hat das BAG außerdem entschieden, dass ein während des Urlaub zu zahlendes **Urlaubsgeld** nicht zu zahlen ist, wenn der Urlaub wegen Erkrankung nicht angetreten wird.

Unser Rat:

Sie als Arbeitgeber sollten Ihre Arbeitsverträge darauf hin überprüfen, ob Sie gesonderte Regelungen für den Urlaubsanspruch haben und gegebenenfalls Ihre Vertragsmuster ändern. Bei einem dauerkranken Arbeitnehmer sollten Sie frühzeitig überlegen, eine personbedingte Kündigung auszusprechen oder eine einvernehmliche Aufhebung des Arbeitsverhältnisses anzustreben.

Grundstücksbesitzer darf Fahrzeug abschleppen

von RA Franz M. Große-Wilde

In einer grundlegenden Entscheidung hat der BGH mit Urteil vom 5.6.2009 dem Besitzer eines Grundstückes die Befugnis zuerkannt, auf seinem Grundstück unbefugte abgestellte Fahrzeuge abzuschleppen

zu lassen und vom Fahrzeugführer die Abschleppkosten zu verlangen.

Hintergrund war, dass ein Autofahrer seinen PKW auf dem Parkplatz eines Supermarktes abgestellt hatte, wo das Parken nur für Kunden unter bestimmten Vorgaben gestattet war. Durch entsprechende Schilder wurde darauf hingewiesen und angekündigt, dass unbefugte abgestellte Fahrzeuge abgeschleppt würden. Da der Autofahrer sich nicht an die Regeln gehalten hatte, wurde sein Fahrzeug abgeschleppt und er konnte es gegen Zahlung der Abschleppkosten wieder abholen. Später verlangte er vom Besitzer des Parkplatzes Ersatz der Abschleppkosten. Dies wiesen die Gerichte zurück.

Allerdings muss der Besitzer des Parkplatzes zwei **Voraussetzungen** einhalten:

- Er muss durch entsprechende Schilder darauf **hinweisen**, dass unbefugte geparkte Fahrzeuge abgeschleppt werden
- Das Abschleppen darf **nicht unverhältnismäßig** sein.

Unverhältnismäßig wäre es, wenn der Fahrzeugführer zum Wegfahren bereitsteht. Nicht erforderlich ist dagegen, dass eine Behinderung durch das Parken eintritt oder dass nicht genügend andere Parkplätze vorhanden sind. Es ist vielmehr grundsätzlich ausreichend, dass das Fahrzeug auf fremdem Grund unbefugte abgestellt ist.

Die Entscheidung ist für die Praxis von erheblicher Bedeutung, weil über die Berechtigung eines derartigen Vorganges bisher Meinungsverschiedenheiten bestanden. Dies führte dazu, dass die Entfernung von Fahrzeugen ausgesprochen schwer zu handhaben war. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes macht dies deutlich einfacher und erhöht die Risiken für diejenigen, die ihre Fahrzeuge auf fremden Grundstücken abstellen

Zu unseren Autoren:

Rechtsanwältin Martina C. Große-Wilde ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Fachanwältin für Familienrecht. Außerdem verfügt sie über langjährige Erfahrungen im Arbeitsrecht.

Rechtsanwalt Franz M. Große-Wilde ist Fachanwalt für Erbrecht und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Daneben berät er seit vielen Jahren im Handels- und Gesellschaftsrecht.