

»» Bauträger-Recht «« von Massimo Füllbeck [0224]

## Ist ein Tiefgaragenstellplatz zum Parken da?

1. Zur vereinbarten Beschaffenheit eines zusammen mit einer hochwertigen Eigentumswohnung erworbenen Tiefgaragenstellplatzes gehört es, dass ein Durchschnittsfahrer zumindest mit einem gehobenen Mittelklassefahrzeug in zumutbarer Weise den Abstellplatz nutzen kann.

2. Ob der Stellplatz entsprechend den Vorschriften der einschlägigen Garagen- und Stellplatzverordnung errichtet wurde, ist für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit nicht von Belang.

3. Kann ein Tiefgaragenstellplatz nur für Kleinfahrzeuge genutzt werden, kann der Erwerber den Kaufpreis für den Stellplatz um 2/3 mindern.

OLG Braunschweig, Urt. v. 20.06.2019  
Az. 8 U 62/18

### Der Fall:

Der Käufer einer Eigentumswohnung führt mit dem Bauträger einen Rechtsstreit über die Beschaffenheit des zusätzlich erworbenen Tiefgaragenstellplatzes.

Nach Ansicht des Käufers ist der Tiefgaragenstellenplatz so beschaffen, dass mit einem Audi A4 Avant keine vernünftige Nutzung möglich ist, insbesondere das Vorwärts einparken stellt sich als unmöglich dar.

Im Rahmen des Rechtsstreits verlangte der Käufer eine Minderung des Kaufpreises für den Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 13.233,00 €.

### Das Problem:

Das OLG musste durch Auslegung und

Einholung von Sachverständigengutachten ermitteln, ob der Anspruch auf Minderung berechtigt war. Auch öffentlich-rechtliche Vorgaben (wie z. B. Vorgaben aus einer Garagenverordnung) waren Gegenstand der Entscheidung.

### Die Entscheidung des OLG:

Das Gericht gab dem Käufer recht und bestätigte eine Minderung des Kaufpreises in Höhe von 13.233,00 €.

Zunächst stellte das Gericht fest, dass das erstellte Werk (Tiefgaragenstellplatz) mangelhaft ist. Welche Beschaffenheit eines Werkes die Parteien vereinbart haben, ergibt die Auslegung des Bauträgerkaufvertrages (Werkvertrages). Auch unter Hinzuziehung der Teilungserklärung war nicht ersichtlich, welche Breite des Parkplatzes vereinbart worden ist.

Zwar waren die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Niedersächsische Garagen- und Stellplatzverordnung) eingehalten; diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften stellen aber lediglich die zum Minimalkonsens der Vertragsparteien gehörenden Abreden dar.

Aus den Fahrversuchen des Sachverständigen ergab sich, dass der Stellplatz nicht wie allgemein üblich vorwärts angesteuert und vorwärts zum Einparken genutzt werden kann.

Aufgrund der Gesamtumstände der verkauften Wohnung (Preis, Lage, Wohngegend, Bewerbung mit besonderem Komfort) war zu erwarten, dass die Bewohner des Gebäudes mindestens Fahrzeuge der gehobenen Mittelklasse fahren und damit auch den Tiefgaragenstellplatz nutzen können.

### Praxis-Tipp:

Das Gericht wies noch darauf hin, dass zu berücksichtigen ist, dass aufgrund des Umstandes, dass die typischen Personenkraftwagen in ihren Ausmaßen in den letzten Jahren zunehmend breiter geworden sind (vgl. Leitfaden des ADAC für benutzerfreundliche Parkhäuser aus dem Jahr 2013), auch teilweise die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften geändert worden sind.

So würde für den hier Streitgegenständlichen Fall nach § 125 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SBauVO (SonderbauVO des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.12.2016) von einer notwendigen Breite des Stellplatzes von 2,65m auszugehen sein.

Auch der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. geht davon aus, dass die Einhaltung der bisherigen Normen des öffentlichen Baurechts nicht ausreichend ist, um die notwendige Mindeststellfläche für Fahrzeuge zu erhalten. Danach läge die Mindeststellplatzbreite bei 2,75 m. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ