

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 19.08.2019)

Auf einem Parkplatz muss man parken können!

- 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, Urteil vom 20.06.2019 - 8 U 62/18

BGB §§ 633, 634, 638; ZPO § 287

Problem/Sachverhalt

Der Bauträger veräußert an einen Erwerber eine neu zu errichtende Wohnung mit Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz am Ende der Fahrgasse. Der Abstand zwischen der begrenzenden Wand und einem Pfeiler beträgt 2,50 m. Das Objekt hat der Bauträger u. a. mit besonderem Komfort beworben. Der Erwerber will den Kaufpreis für den Stellplatz mindern, weil er diesen nicht mit seinem Mittelklassewagen in zumutbarer Weise nutzen kann. Der Bauträger wendet ein, der Erwerber sei nicht aktivlegitimiert und es liege kein Mangel vor. Die Größe des Stellplatzes entspreche dem Teilungsplan und den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung.

Entscheidung

Das OLG gibt dem Erwerber Recht. Auch wenn der Stellplatz dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist, ist der Erwerber aktivlegitimiert. Der Erwerber beruft sich auf kein gemeinschaftsbezogenes Recht, dass nur von der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden könne, da es nicht um einen Mangel am Bauteil selbst, sondern um die Nutzung dieser Fläche unter Ausschluss aller anderen Wohnungseigentümer geht. Der Stellplatz ist mangelhaft, auch wenn er entsprechend der Leistungsbeschreibung errichtet worden wäre. Denn die mit dem Vertrag vorausgesetzte Funktion erfüllt er nicht. Die Berechnung der Größe des Parkplatzes aus dem 1:100-Plan mittels Lineal ist weder geeignet noch für den Erwerber zumutbar. Die Einhaltung der Garagen- und Stellplatzverordnung ist unbeachtlich, weil die öffentlich-rechtlichen Vorschriften nur den einzuhaltenden Mindeststandard darstellen und die übrigen Tiefgaragenstellplätze 40 cm breiter sind. Aufgrund der Gesamtumstände der verkauften Wohnungen (Preis, Lage, Wohngegend, Bewerbung mit besonderem Komfort) kann der Erwerber erwarten, den Stellplatz mit einem Mittelklassewagen in zumutbarer Weise nutzen zu können. Dies ist hier nicht der Fall. Der vom Gericht beauftragte Sachverständige hat festgestellt, dass der Stellplatz weder wie üblich vorwärts noch rückwärts angesteuert und vorwärts zum Einparken genutzt werden kann. Vielmehr muss der Erwerber entweder die 6 m breite Fahrgasse (bei möglichem Gegenverkehr) 58 m Rückwärtsfahren und rückwärts einparken. Oder in der Fahrgasse wenden, was bereits erschwert wird, wenn ein

anderes Fahrzeug geringfügig in die Fahrgasse hineinragt. Bei allen Varianten sind mehrere (bis zu acht) Lenkbewegungen erforderlich. Dies ist einem Durchschnittsfahrer, der auch ohne Einparkassistenten gefahrlos einparken können muss, nicht zumutbar. Der Stellplatz kann nur von Kleinwagen genutzt werden, weshalb eine Minderung des Kaufpreises um 2/3 gerechtfertigt ist.

Praxishinweis

Die Entscheidung liegt auf der Linie der Urteile des OLG Stuttgart (Urteil vom 03.05.2012 - 7 U 182/11, IBRRS 2013, 5227, und **IBR 2000, 538**) und des OLG Frankfurt (**IBR 2015, 76**). Letzteres sah durch die eingeschränkte Nutzbarkeit des Parkplatzes auch den Wert der Wohnung selbst gemindert, da in Großstädten ein garantierter Stellplatz für die Wohnung ein wertbildender Faktor ist.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Thomas Karczewski, Hamburg 

© id Verlag