



Stellplatz - wann liegt ein Mangel vor?

Der Stellplatz einer hochwertigen Wohnung muss ohne erhöhten Aufwand nutzbar sein!

Wird eine Wohnung von einem Bauträger als hochpreisig, repräsentativ und hochwertig ausgestattet angeboten, darf der Erwerber erwarten, dass auf dem zur Wohnung gehörenden Parkplatz ein Fahrzeug der gehobenen Mittelklasse mit üblichem Aufwand abgestellt werden kann.

Ist ein Einparken nur rückwärts und nach mehrmaligem Rangieren möglich, liegt ein Mangel vor. Das gilt auch dann, wenn der Bauträger baurechtlich keinen größeren Stellplatz errichten durfte.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 12.02.2014 - 3 U 110/13; BGH, Beschluss vom 16.10.2014 - VII ZR 61/14 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)
BGB §§ 133, 157, 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2

Problem/Sachverhalt

Der Bauträger veräußert eine Wohnung nebst Stellplatz zu einem Preis von 870.000 Euro, die er als hochpreisig, repräsentativ und hochwertig ausgestattet angeboten hat. Nach Bezug der Wohnung stellt sich heraus, dass der Erwerber seinen Pkw der gehobenen Mittelklasse nur mit äußerst aufmerksamer Fahrweise, rückwärts und nach mehrmaligem Rangieren auf dem Stellplatz einparken kann. Der Erwerber verlangt daher Minderung des Kaufpreises, die er mit 50 % vom Kaufpreis des Stellplatzes und mit 3 % des Kaufpreises der Wohnung beziffert.

Das Landgericht spricht ihm für den Stellplatz einen Minderwert von 17.000 Euro und für die Wohnung einen Minderwert von 25.000 Euro zu. Mit der Berufung macht der Bauträger geltend, es liege kein Mangel vor und baurechtlich habe er einen größeren Stellplatz nicht errichten dürfen.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Dass der Bauträger baurechtlich einen größeren Stellplatz nicht errichten durfte, steht der Annahme eines Mangels nicht entgegen. Ein Mangel ist vielmehr anzunehmen, da die Kaufsache nicht die Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann.

Unzutreffend ist die Auffassung des Bauträgers, dass es gerade im Baurecht nicht auf die subjektive Erwartungshaltung des Käufers ankomme, sondern vielmehr auf technische Vorgaben abzustellen sei. Richtig ist zwar, dass der Käufer die Einhaltung der anerkannten Regeln der Bautechnik erwarten darf, darüber hinaus aber gilt auch hier der **subjektive Mangelbegriff**.

Der Erwerber darf erwarten, einen Stellplatz zu bekommen, auf dem er sein **Fahrzeug der gehobenen Mittelklasse mit üblichem Aufwand abstellen** kann.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Stellplatz als besonders komfortabel und gut ausgestattet beworben wurde. Es genügt, dass die **Wohnung**, zu der der Parkplatz gehört, als **hochpreisig, repräsentativ und hochwertig ausgestattet** angeboten wurde.

Die eingeschränkte Nutzbarkeit des Parkplatzes mindert nicht nur dessen Wert, das **Fehlen eines geeigneten Parkplatzes mindert auch den Wert der Wohnung selbst erheblich**. In einer Großstadt ist das Vorhandensein einer festen Parkmöglichkeit für eine Wohnung ein ganz erheblicher, wertbestimmender Faktor.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist richtig. Bauträger verkennen oft die Bedeutung ihrer Werbeaussagen, die - obwohl nicht beurkundet - bei der Auslegung des geschuldeten Bausolls berücksichtigt werden (vgl. BGH, IBR 1997, 410 für Angabe der Wohnfläche einer Wohnung im Prospekt; BGH, IBR 2005, 206 für Umfang der Sanierungspflicht durch mündliche Erklärung des Geschäftsführers).

Um Missverständnisse des Erwerbers und die eigene Haftung zu vermeiden, muss der Bauträger ihn hinreichend und nachweisbar aufklären.

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

Fundstelle: IBR 2015, 76

Knäuper
Bausachverständige
Bergstraße 219
51519 Odenthal

T 0 21 74 - 7 47 59-0
F 0 21 74 - 7 47 59-29
info@bausachverstaendige.eu