

Kaufpreisminderung wegen eines zu engen Tiefgaragenstellplatzes – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Braunschweig (OLG Braunschweig) vom 26.06.2019, 8 U 62/18

I.

Gerade in Innenstädten sind Parkplätze Mangelware. Ein zu einer Wohnung gehörender Stellplatz ist daher pures Gold wert. Gleichzeitig haben die Abmessungen von Parkplätzen nicht mit der Entwicklung der heutzutage verkauften PKWs Schritt gehalten. Mitunter kann ein Parkplatz wegen der Größe des gefahrenen PKWs nicht oder nur mit erheblichen Schwierigkeiten genutzt werden. Die Entscheidung des OLG Braunschweig beschäftigt sich mit der Frage, ob es einen Mangel darstellt, wenn ein mitgekaufter Tiefgaragenstellplatz mit handelsüblichen PKWs nicht zumutbar genutzt werden kann.

II.

Der Kläger erwarb von der Beklagten eine Eigentumswohnung mit einem Tiefgaragenstellplatz. Auf den Kaufpreis für die Eigentumswohnung entfielen ein Teilbetrag von EUR 20.000,00 auf den Tiefgaragenstellplatz. Der Stellplatzmaß misst an seiner engsten Stelle nur 2,50 m. Der Kläger begehrte 2/3 des Kaufpreises für den Stellplatz zurück. Das erstinstanzlich angerufene Landgericht holte ein Sachverständigengutachten ein; der Sachverständige führte Parkversuche und Berechnungen durch und stellte fest, dass auf dem Stellplatz weder vorwärts noch rückwärts eingepackt werden könne, wenn der Fahrer vorwärts auf den Parkplatz zufahre. Nur wenn der Fahrer entweder 58 m vom Eingang der Tiefgarage bis zu seinem Stellplatz rückwärtsfahre oder in der 6 m breiten Fahrbahn wende, sei Einparken auf dem Stellplatz möglich. Dies sei nicht zumutbar. Das OLG Braunschweig sieht hierin einen Mangel und hielt eine Minderung um 2/3 des auf den Tiefgaragenstellplatz entfallenen Kaufpreises für angemessen, da der Stellplatz für die weit überwiegende Zahl von Personenkraftwagen nur eingeschränkt genutzt werden könne.

III.

Bei einem Kaufvertrag liegt ein Sachmangel vor, wenn entweder mit dem Kaufgegenstand die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung nicht erreicht werden kann oder wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung nicht eignet oder nicht die Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich und nach der Art der Sache erwartet werden kann.

Typischerweise wird bei einem Kaufvertrag über einen Tiefgaragenstellplatz zwischen Käufer und Verkäufer nichts über die erwartete Beschaffenheit des Stellplatzes vereinbart. Daher kommt es darauf an, was von der überwiegenden Verkehrsauffassung von einem Stellplatz erwartet wird. Der Auffassung des OLG Braunschweig, dass überwiegend erwartet wird, dass auf einem Stellplatz mit einem handelsüblichen PKW (d.h. einem PKW der keine Sondermasse aufweist) geparkt werden kann, ist schwer zu widersprechen. Ebenso wie die Frage, welche Merkmale eine Mietwohnung aufweisen muss, um darin wohnen zu können, ist auch diese Frage einem Wandel unterworfen. Die Entscheidung des OLG Braunschweig verdeutlicht, dass ein Mangel vorliegen kann, wenn ein Parkplatz mit handelsüblichen PKW nur mit erheblicher Mühe genutzt werden kann.

Gegebenenfalls sollten Verkäufer dies frühzeitig den Käufern gegenüber ansprechen und auch im Kaufvertrag vermerken. Erwirbt der Käufer den Stellplatz in Kenntnis des Umstandes, dass der Parkplatz mit bestimmten Pkw nur mit erheblicher Mühe genutzt werden kann sind Gewährleistungsansprüche wie Minderung ausgeschlossen. Umgekehrt gilt für Käufer, dass sie sich auch den Stellplatz genau ansehen sollten. Je nach Einzelfall kann die fehlende Nutzbarkeit derart offensichtlich sein, dass die Rechtsprechung von einer positiven Kenntnis des Käufers ausgehen würde; auch in diesem Fall wären Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen.

IV.

Das ein Stellplatz mit handelsüblichen PKW nicht oder nur mit erheblicher Mühe genutzt werden kann, kann ein zur Minderung berechtigender Mangel vorliegen. Ob dies im Einzelfall gegeben ist und ob gegebenenfalls andere rechtlich bedeutsame Umstände bestehen, die einem Minderungsanspruch entgegenstehen kann schwierig zu beurteilen sein. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.