

# DIE PARKLÜCKE



THE WORLD OF PARKING | Nr. 24 | Januar 2007

## In eigener Sache...

Unsere Ausgabe 24 „DIE PARKLÜCKE“ erscheint in neuer Gestalt, nachdem sich Wöhr im Firmenverbund mit neuem Logo präsentiert. Das neue Logo steht einheitlich über den drei Geschäftsbereichen: der Otto Wöhr GmbH, der WAP Automatikparksysteme GmbH & Co KG und der PGS Parking- und Garagen-Service GmbH.

Berichte über interessante fertiggestellte Projekte waren bisher ein wesentlicher Bestandteil unserer Zeitschrift. Das neue Medium OBJEKTBLATT übernimmt zukünftig diese Aufgabe. Wir wollen schneller und aktueller sein – Sie sehen, dieser Ausgabe 24 liegen bereits fünf Objektblätter bei.

Die Parklücke dient als Mantel für die neuen Objektblätter, greift diesmal in unser Rubrik „Know how“ das uns sehr wichtige Thema Stellplatzgrößen aus juristischer Sicht auf, und berichtet auf der letzten Seite über Produktneuheiten und Entwicklungen zur BAU 2007.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre. Wir würden uns freuen, Sie auf unserem Messestand in München begrüßen zu dürfen,

Mit den besten Wünschen für 2007

*Elke Ernst*

Elke Ernst

**W Ö H R**

Wir verdichten Parkraum

## Stellplatzbreiten im Spannungsfeld zwischen öffentlichem Recht und Zivilrecht

### 01 Einleitung

Das Thema Stellplatzbreiten ist in der Baubranche hochaktuell. Hintergrund ist folgender: Die heute gebauten PKWs werden zunehmend größer und damit auch breiter, man denke etwa an Familienautos, Geländewagen, Sportwagen etc. Unabhängig von der Beschaffenheit des Autos selbst gehört das Vorhandensein zweier Außenspiegel heute schon zum Standard. Auch die Türstärke hat wegen Anforderungen des Aufprallschutzes zugenommen, was zu einer zusätzlichen Einschränkung des Türöffnungsradius'

Wohnanlagen in entsprechender Wohnlage, bei denen Erwerber für eine Wohnung und den dazugehörigen Stellplatz deutlich über dem Durchschnitt liegende Preise zahlen.

Für Bauträger, Investoren und Projektentwickler, Architekten und Bauunternehmer ist es unerlässlich, sich mit den rechtlichen Anforderungen und Schadensersatzrisiken auseinanderzusetzen. Insbesondere Planer und Architekten sind verpflichtet, öffentliches und privates Recht zu berücksichtigen – und zwar



führt. Wird nun ein Projekt mit Tiefgarage entwickelt, stellt sich die Frage nach den Anforderungen an die Stellplatzmaße.

Öffentlich-rechtliche Vorgaben finden sich in den Garagenverordnungen der Länder. Diese enthalten Mindestanforderungen an die Stellplatzbreiten. Deren Einhaltung führt jedoch nicht zwingend dazu, dass der Stellplatz für einen PKW der Mittel- oder Oberklasse auch tatsächlich nutzbar ist. Bei mangelnder Gebrauchsfähigkeit zeichnen sich trotz Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen zivilrechtliche Streitigkeiten ab. Dies gilt insbesondere bei „luxuriösen“

umfassend. Für sie stellt sich die Frage, ob es sein kann, dass Schadensersatzverpflichtungen auf sie zukommen, obwohl sie alle öffentlich-rechtlichen Vorgaben beachtet haben.

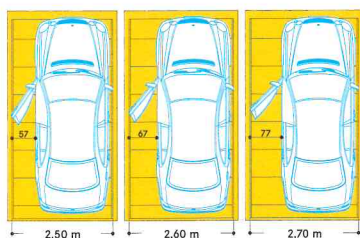
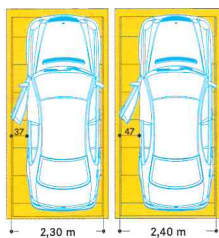
### 02 Öffentlich-rechtliche Anforderungen an Stellplätze

Nach den Vorgaben der Garagenverordnungen der Länder<sup>1</sup> gelten für die Größe von Stellplätzen die folgenden Vorgaben: Grundsätzlich muss ein Einstellplatz mindestens 5 m lang und mindestens 2,30 m breit sein.

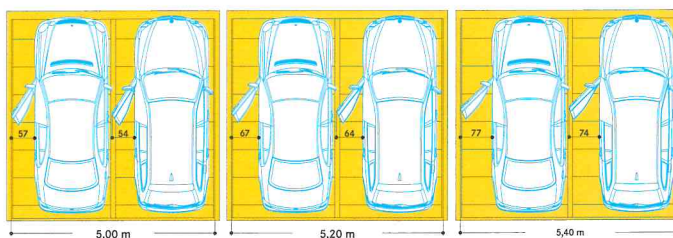
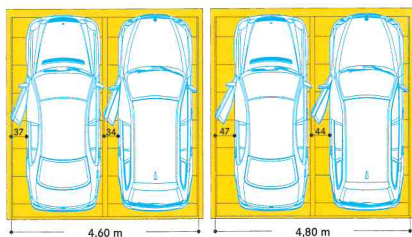
<sup>1</sup> § 4 Abs. 1 und 2 Garagenverordnung (GaVO) Baden-Württemberg; § 4 Abs. 1 Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaV) Bayern; § 4 Abs. 1 Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung – BbgGSStV; § 10 Abs. 1 Garagenverordnung (GarVO) Hamburg; § 5 Abs. 1 Garagenverordnung (GaVO) Hessen; § 4 Abs. 1 Garagenverordnung (GarVO) Mecklenburg-Vorpommern; § 4 Abs. 1 Garagenverordnung (GaVO) Niedersachsen; § 6 Abs. 1 Garagenverordnung (GarVO) Nordrhein-Westfalen; § 4 Abs. 1 Garagenverordnung (GarVO) Rheinland-Pfalz; § 4 Abs. 1 Sächsische Garagenverordnung – SächsGarVO; § 4 Abs. 1 Garagenverordnung (GaVO) Sachsen-Anhalt; § 5 Abs. 1 Garagenverordnung (GarVO) Schleswig-Holstein. Die Garagenverordnung von Berlin ist durch die Anlagen-Prüfverordnung vom 01.06.2004 außer Kraft getreten.



Dabei erhöht sich die Mindestbreite eines Einstellplatzes um 0,10 m für jede Seite, die in einem Abstand von bis zu 0,10 m durch Stützen, Pfeiler oder Wände begrenzt ist. Das bedeutet, dass die Breite eines Einstellplatzes mindestens 2,30 m betragen muss, wenn keine Längsseite einen Abstand von weniger als 0,10 m zu begrenzenden Wänden, Stützen sowie anderen Bauteilen oder Einrichtungen aufweist. Die Breite muss mindestens 2,40 m betragen, wenn eine Längsseite, und mindestens 2,50 m, wenn beide Längsseiten des Einstellplatzes einen Abstand von weniger als 0,10 m zu begrenzenden Wänden, Stützen sowie anderen Bauteilen oder Einrichtungen betragen. Schließlich muss die Breite eines Einstellplatzes mindestens 3,50 m betragen, wenn er für Behinderte bestimmt ist<sup>2</sup>.



Die von den Garagenverordnungen der Länder aufgestellten Anforderungen sind von Planern und anderen am Bau Beteiligten einzuhalten, was in der Regel auch geschieht.



### 03 Tatsächliche PKW-Breiten

Jedoch handelt es sich dabei eben nur um **Mindestanforderungen**. Wird auf dieser Grundlage geplant, wird man den tatsächlichen Entwicklungen in der Automobilbranche häufig nicht gerecht: Zahlreiche PKW der Mittel- und Oberklasse erreichen jedenfalls unter Berücksichtigung der Außenspiegel schon für sich genommen annähernd das Maß von 2,30 m. Zur Veranschaulichung soll die folgende Tabelle dienen:

### 04 Zivilrechtliche Ansprüche

a) In Betracht kommen in erster Linie Gewährleistungsansprüche der **Erwerber des Stellplatzes gegen den Bauträger/Veräußerer** aus Kauf- oder Werkvertrag. Dabei ist zu beachten, dass nach der Rechtsprechung Bauträgerverträge als Werkverträge eingeordnet werden, wenn diese die Errichtung und Veräußerung von Grundstücken mit neuen Gebäuden oder Eigentumswohnungen zum Gegenstand haben.

Autotyp	Breite der Karosserie in m (ohne Gewähr)	Breite über Außenspiegel in m (ohne Gewähr)
Audi A 4	1,772	1,936
Audi A 8	1,894	2,031
BMW 5	1,846	2,030
BMW X5	1,933	2,200
Ford Mondeo	1,812	1,935
Jaguar XJ8	1,860	2,110
Mercedes Benz B-Klasse	1,777	1,980
Mercedes Benz E-Klasse	1,822	1,990
Mercedes Benz S-Klasse	1,871	2,114
Mercedes Benz CLK	1,740	1,990
Mercedes Benz M-Klasse	1,911	2,130
Mercedes Benz R-Klasse	1,922	1,980
Opel Vectra	1,798	2,030
Porsche Cayenne	1,928	2,220
VW Touareg	1,928	2,220
VW Passat	1,820	2,004
VW Phaeton	1,903	2,200

Angesichts dieser PKW-Maße kann gerade für ungeübte Autofahrer schon das Erreichen eines Stellplatzes mit der Mindestbreite von 2,30 m schwierig werden. Wenn die Nachbarparkplätze ebenfalls belegt sind, kann auch das Ein- oder Aussteigen problematisch werden. Zivilrechtliche Streitigkeiten sind also vorprogrammiert.

Die wichtigste Voraussetzung für Gewährleistungsansprüche ist das Vorliegen eines erheblichen Mangels. Dabei liegt ein Mangel zunächst vor, wenn das Werk oder die Kaufsache nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat. Es kommt also darauf an, was die Parteien des Vertrags tatsächlich vereinbart haben. Hier kann es für den Erwerber gefährlich werden: Denn wenn

<sup>2</sup> Andere Anforderungen gelten für Einstellplätze auf horizontal verschiebbaren Plattformen (vgl. § 4 Abs. 5 GaV Bayern; § 4 Abs. 5 BbgGStV; § 10 Abs. 7 GarVO Hamburg; § 5 Abs. 4 GaVO Hessen; § 4 Abs. 4 GarVO Mecklenburg-Vorpommern; § 4 Abs. 5 GarVO Rheinland-Pfalz; § 4 Abs. 4 SächsGarVO; § 4 Abs. 4 GaVO Sachsen-Anhalt; § 5 Abs. 4 Garagenverordnung (GarVO) Schleswig-Holstein); Einstellplätze auf horizontal verschiebbaren Plattformen sind in Fahrgassen zulässig, wenn eine nutzbare Breite der Fahrgassen von mindestens 2,75 m verbleibt, die Plattformen nicht vor kraftbetriebenen Hebebühnen angeordnet werden und in Fahrgassen mit Gegenverkehr kein Durchgangsverkehr stattfindet. Nach § 10 Abs. 1 S. 4 GarVO Hamburg brauchen Stellplätze auf kraftbetriebenen Hebebühnen nur 2,30 m breit zu sein. Nach § 4 Abs. 6 GaVO BW und § 6 Abs. 5 GarVO NRW können für Einstellplätze auf horizontal verschiebbaren Plattformen Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 gestattet werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und eine Breite der Fahrgasse von mindestens 2,75 m erhalten bleibt.



ihm Pläne vorgelegt werden, die er unterzeichnet, oder der notarielle Vertrag eine Regelung über die Stellplatzbreite enthält, dann gilt das Vereinbarte. Der Erwerber kann sich dann nicht darauf berufen, dass der Stellplatz für ihn nicht nutzbar ist. Er hat dann ggf. einen Parkplatz mit zu geringer Breite erworben.

Wenn – was häufig der Fall sein wird – keine solche Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt, kommt es für die Frage eines Mangels auf die Verwendungseignung an. Dies bedeutet, dass das Werk mangelhaft ist, wenn es für den vertraglich vorausgesetzten oder gewöhnlichen Zweck nicht funktionstüchtig ist. Zur Ermittlung der Gebrauchstauglichkeit des Werkes wird grundsätzlich auf die anerkannten Regeln der Technik abgestellt. Darunter sind technische Regeln für den Entwurf und die Ausführung von Werkanlagen zu verstehen, die in der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind und feststehen sowie insbesondere in dem Kreise der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten technischen Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind. Die anerkannten Regeln der Technik sind nach der Rechtsprechung wandelbar und richten sich nach dem jeweiligen Erkenntnisstand. Sie können durch neuere tatsächliche Entwicklungen und Erkenntnisfortschritte überholt sein.



Zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik gehören auch die für die Stellplatzbreiten maßgeblichen Garagenverordnungen der Länder. Wenn bereits die Mindestanforderungen der Garagenverordnungen nicht eingehalten sind, liegt zivilrechtlich gesehen ein Mangel des Stellplatzes vor.

Sind die allgemein anerkannten Regeln

der Technik hingegen eingehalten, liegt in der Regel kein Mangel vor. Allerdings kann nach der Rechtsprechung des BGH auch bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ein Mangel vorliegen, wenn es an der Funktionstüchtigkeit des Werkes bzw. der Kaufsache zu dem vertraglich vorausgesetzten Zweck fehlt. Insoweit kann man von einem Spannungsverhältnis zwischen dem Öffentlichen Recht, dessen Anforderungen eingehalten sind, und dem Privatrecht, nach dem Gewährleistungsansprüche gegeben sind, sprechen. Hier muss dann das Privatrecht insoweit vorgehen, als es für Gewährleistungsansprüche des Erwerbers in erster Linie auf die Funktionstüchtigkeit des Stellplatzes ankommen muss, und es an dieser auch bei Beachtung der Mindestanforderungen der Garagenverordnungen fehlen kann.

Beim Erwerb eines Stellplatzes gehört es ohne Zweifel zum vertraglich vorausgesetzten Zweck, dass dieser mit dem PKW befahrbar und reparierbar ist. Nach einem Urteil des *OLG Stuttgart* vom 12.05.1999 (Az. 3 U 99/98 – IBR 2000, 538) kann der Erwerber eines Stellplatzes darauf vertrauen, dass dieser auch für Kraftfahrzeuge der gehobenen Mittel- und Oberklasse benutzbar ist, wenn in einem Kaufvertrag über einen Tiefgaragenstellplatz (der im Zusammenhang mit dem Kauf einer Eigentumswohnung geschlossen wurde) keine Einschränkung auf Kleinfahrzeuge oder Fahrzeuge mit maximalen Abmessungen enthalten ist. Es gehört dem Gericht zufolge dann zur vorausgesetzten Gebrauchstauglichkeit, dass der Stellplatz mit den im Straßenverkehr gebräuchlichen Fahrzeugen ohne besondere Schwierigkeiten befahrbar und reparierbar ist. Der vertraglich vorausgesetzte Gebrauch umfasst demnach auch Fahrzeuge der Oberklasse. Eine Beschränkung auf PKWs in der Größe eines VW Golf sei nicht gerechtfertigt. Für die Frage der Befahrbarkeit und Reparierbarkeit eines Stellplatzes kommt es nach der Auffassung des *OLG Stuttgart* darauf an, ob der Parkplatz mit maximal drei Rangiervorgängen erreichbar ist.

Für den Fall der Unbenutzbarkeit eines Stellplatzes durch ein gebräuchliches Fahrzeug der gehobenen Mittel- oder Oberklasse ist die Rechtslage ziemlich klar. Nach einer Entscheidung des *OLG Celle* vom 28.11.2002 (Az. 4 U 121/02 – OLGR Celle, 2003, 77) wäre ein solcher Stellplatz mangelhaft. Obwohl es höchst richterliche Rechtsprechung zu dieser Thematik noch nicht gibt, kann davon ausgegangen werden, dass auch der *BGH*

dies so sehen würde. Problematisch wird es unterhalb dieser Schwelle, d.h. wenn ein Stellplatz zwar nutzbar ist, aber nur unter gewissen Schwierigkeiten. Hier ist das *OLG Celle* deutlich restriktiver als das *OLG Stuttgart* (mit seinem Kriterium der drei Rangiervorgänge) und lehnt einen Mangel ab, solange das Aussteigen jedenfalls auf Fahrerseite überhaupt möglich ist. Nach einer Entscheidung des *OLG Hamm* aus dem Jahr 2003 stellen Nutzungseinschränkungen, die bei jedem Parkvorgang auftreten, einen erheblichen Mangel dar (Az. 21 U 102/03 – BauR 2004, 1459). Diese Rechtsprechung entspricht der allgemeinen Tendenz zur Stärkung des Verbraucherschutzes: Erhebliche Nutzungseinschränkungen müssen wohl nicht hingenommen werden und lösen Gewährleistungsansprüche aus. Geht es hingegen lediglich um einen gewissen Komfort beim Ein- und Ausparken bzw. Ein- und Aussteigen, ist die Rechtslage unklar. Hier dürfte es entscheidend auf die Umstände des konkreten Einzelfalles ankommen. Dabei gilt: Je hochwertiger die konkret zu errichtende Wohn- oder Büroanlage ist, desto eher dürfte ein Mangel anzunehmen sein, da ein gewisser Komfort auch des Tiefgaragenstellplatzes dann zu dem vertraglich vorausgesetzten Zweck gehört.

Der Gewährleistungsanspruch kann gerichtet sein auf Nachbesserung durch Verbreiterung der Stellplätze, Rücktritt vom Vertrag, Minderung, Schadensersatz oder Aufwendungsersatz. Dabei hat der Bauträger zunächst ein Nachbesserungsrecht. Er kann die Mangelbeseitigung jedoch bei einem unverhältnismäßigen Aufwand ablehnen, d.h. dann, wenn der mit der Mangelbeseitigung bezweckte Erfolg und die erforderlichen Kosten im konkreten Fall in keinem vernünftigen Verhältnis stehen. In der Praxis werden derartige Fälle in aller Regel über Schadensersatzansprüche gelöst werden. Denn in Objekten mit Tiefgaragen erfolgt die Planung gewissermaßen „von unten nach oben“. Die Tragstruktur des Gebäudes wird an den Stellplatzbreiten ausgerichtet, die Lastabtragung erfolgt über das Stützenraster. Dieses orientiert sich an den Parkplatzbreiten und kann nachträglich nicht mehr verändert werden.

Der **Bauträger** kann in derartigen Fällen Rückgriff nehmen beim **Architekten** oder beim Generalunternehmer, der die Ausführungsplanung übernommen hat. Denn es dürfte sich in der Regel um einen Planungsfehler handeln. Ein Planungsfehler liegt nach der Rechtsprechung des



BGH immer dann vor, wenn die geplante Ausführung des Bauwerks notwendigerweise zu einem Mangel des Bauwerks führen muss. Nach einem Urteil des *LG Mainz* vom 01.04.2003 (IBR 2003, 1067) ist die Planung eines Architekten mangelhaft, wenn sie dazu führt, dass die Mindestanforderungen gemäß Garagenverordnung an die Breite der Fahrgassen im Bereich von Stellplätzen oder Garagen nicht erfüllt werden. Nichts anderes kann gelten, wenn die Mindestanforderungen der Garagenverordnungen an die Breite der Stellplätze nicht eingehalten werden. Aber auch wenn die Mindestanforderungen der Garagenverordnungen eingehalten werden, der Stellplatz aber dennoch nicht für Fahrzeuge der gehobenen Mittel- oder Oberklasse nutzbar ist, ist die Planung mangelhaft. Dem Architekten oder dem Ausführungsplaner muss bei ordnungsgemäßer Planerstellung auffallen, dass die von ihm ausgewiesenen Stellplätze bzw. Garagenplätze einer ordnungsgemäßen und vertraglich vor-

ausgesetzten Nutzung nicht zugänglich sind. Handelt es sich nicht um einen gewöhnlichen Einstellplatz, sondern um ein komplexeres Parksystem, so kann sich der Architekt bzw. Ausführungsplaner wiederum auf Angaben des Herstellers verlassen und die Haftung ggf. an diesen weitergeben.

**b) Ein Anspruch des Erwerbers gegen den Vertreiber** aus sog. **Prospekthaftung** kommt allenfalls dann in Betracht, wenn ein Prospekt Angaben über die Größe eines Tiefgaragenstellplatzes enthält und auch dann nur, wenn die Breite des Tiefgaragenstellplatzes im Hinblick auf die Anlageentscheidung nicht nur ein gänzlich untergeordneter tatsächlicher Umstand ist.

#### 05 Fazit

Zusammenfassend lässt sich Folgendes festhalten: Die Mindestanforderungen der Garagenverordnungen sind bei der Planung und Errichtung von Einstellplätzen

unbedingt zu beachten. Um sich nicht Schadensersatzansprüchen der Erwerber auszusetzen, sollten Planer und Bauträger darüber hinaus darauf achten, dass die Einstellplätze auf die Bedürfnisse des konkreten Objekts zugeschnitten sind, sodass eine vertragsgemäße und reibungslose Nutzung möglich ist. Hier knapp zu planen stellt ein nachträglich nicht korrigierbares Risiko mit kaum abschätzbaren Schadensfolgen dar! Ob ein konkreter Stellplatz mangelhaft ist, muss für jeden Einzelfall geprüft werden.

Stephanie Bräutigam-Ernst  
Rechtsanwältin in Köln

## Wöhr auf der Messe BAU 2007

Der Januar wird für Wöhr wieder ganz im Zeichen der **Messe BAU 2007** in München stehen. Vom **15. – 20. Januar 2007** finden Sie uns in der **Halle B2, Stand B 113**.

Fünf neue Anwendungsbeispiele werden vorgestellt: Die **Anwohnergarage** der Landeshauptstadt München ist fertige-

stellt: Hightech Parken unter der Straße für 284 Pkw – Vorstellung auf der Messe mit einer Diashow und Livebildern aus der Donnersbergerstraße.

**Wöhr Parklift 430:** Der Verwandlungskünstler nach dem Motto „aus 4 mach 1“. Der **Parklift 430** ist ein modularvariables mechanisches Parksystem, das dem

Erwerber ermöglicht, seinen Stellplatz veränderten Autogrößen anzupassen. Es beinhaltet die vier gängigsten Parklifttypen **313, 340, 402** und **440** und kann nachträglich umgerüstet werden.

Den „smarten“ **Parklift 440** im Kleinformat können Sie auf unserem Messestand in Originalgröße sehen. Er eignet sich für Stadtmobile, Motorräder und andere kleine Nutzfahrzeuge.


Die neue **Combiliftvariante 544** hat Wöhr speziell für das Speditions- und Kraftfahrzeuggewerbe und für Kunden entwickelt, die z.B. Wohnwagen, große Geländewagen und Wohnanhänger kompakt und sicher parken wollen.

Größere Stellplatzbreiten von 5,20 m und 5,40 m für Doppelanlagen: Fahrkomfort soll nicht am Stellplatz enden.



# WÖHR

Ölgrabenstraße 14 • 71292 Fritolzhelm  
Fon +49 [0] 7044 46-0 • Fax +49 [0] 7044 46-149  
www.woehr.de | info@woehr.de

 **WAP Wöhr**  
Automatikparksysteme GmbH & Co. KG  
Parking Solutions

 **Otto Wöhr GmbH**  
Auto-Parksysteme

## IMPRESSUM

DIE PARKLÜCKE erscheint als kostenlose Information der Wöhr Gruppe. Die Bilder zeigen teilweise Ausstattungen, die nicht der Serie entsprechen.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Redaktion: Elke Ernst • Design: www.feedbackmedia.de