

**3. Tiefgaragenforum**  
**24.10.2019**

# **Juristische Bewertung der Abmessungen von Tiefgaragen**

**Dipl.-Ing Sebastian Heene**  
Rechtsanwalt und  
Bauingenieur  
justitia PartGmbH  
[www.justitia.com](http://www.justitia.com)

**justitia**  
Rechtsanwälte - Bauingenieure

Seite



# Die Ursache



# Größenvergleiche alt-neu (Beispiele)



# Wachstumsakzeleration → größere KFZ

Die Menschen in den Industrienationen werden immer **größer**:

- 95%-Mann 1975 → 184,1 cm
- 95%-Mann 2000 → 191,0 cm

Die **Größenzunahme hält an**:

- Wachstum 5%-Frau jährlich 1,4 mm
- Wachstum 95%-Mann jährlich 2,3mm

**Körperlängendifferenz** 5%-Frau zu 95%-Mann:

- 1974: 331 mm
- 1995: 350 mm

Die **Breite** nimmt auch zu:

**Mikrozensus**  
**Anteil Einwohner Deutschlands mit**  
**Übergewicht<sup>[13]</sup>**

Jahr	gesamt	männlich	weiblich
1999	47,7 %	56,2 %	39,7 %
2003	49,2 %	57,7 %	41,2 %
2005	49,6 %	57,9 %	41,5 %
2009	51,4 %	60,1 %	42,9 %



Was **verlangt** der Käufer?

# Was ist eigentlich **geschuldet**?

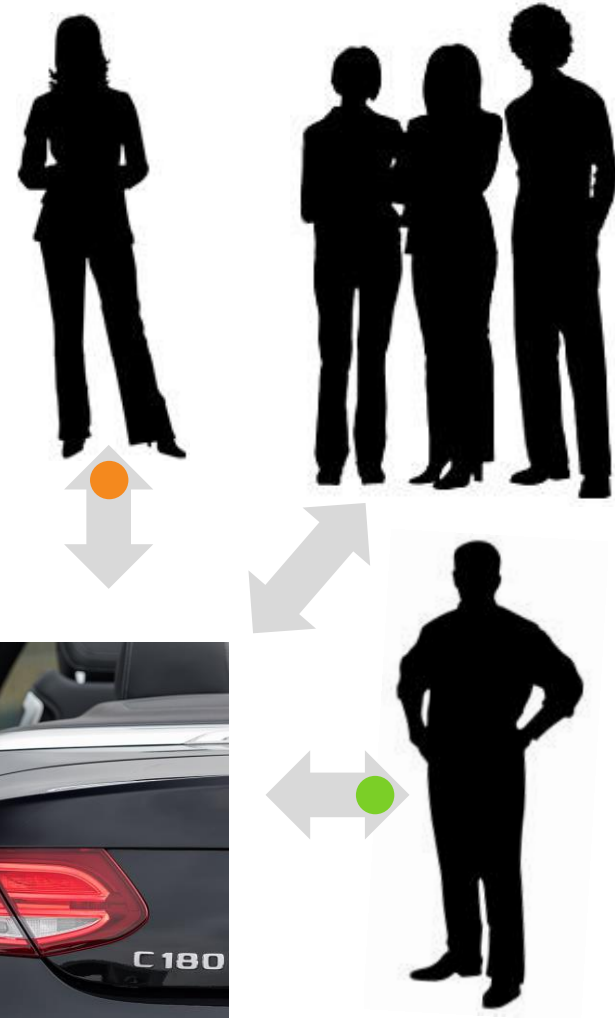


**und außerdem immer: dauerhaft funktionsgerecht**

... des ham mir doch scho immer so gmacht ...

# Vertraglich vorausgesetzte Verwendung:

Die Garage muss für  
mein  
konkretes/übliches/zu  
erwartendes, nicht völlig  
ungewöhnliches KFZ  
funktionsgerecht nutzbar  
sein



# Funktionsgerechtigkeit Ein-/Ausparken

**Ideal: insgesamt 3 Züge , also**

- Vorwärts einfahren, zurückstoßen, vorwärts wegfahren, oder
- vorbeifahren, rückwärts einparken, vorwärts wegfahren

**Bei gleichbleibendem Nutzerkreis  
akzeptabel: insgesamt 5 Züge , also**

- Vorwärts einfahren, zurückstoßen, vorwärts wegfahren, plus einmal rangieren, **oder**
- vorbeifahren, rückwärts einparken, vorwärts wegfahren, plus einmal rangieren

**Nicht akzeptabel: insgesamt mehr  
als 5 Züge**



# Wann muss das Werk mangelfrei sein?

- Grundsätzlich Zeitpunkt der Abnahme, BGH vom 14.11.2017 IBR 2018,67
- Abweichender Zeitpunkt kann bei ausdrücklichem Hinweis individuell vereinbart werden.
- Wie ist das mit der EnEV?

## **Probleme:**

Was gilt, wenn sich die Regeln der Technik während der Bauzeit ändern?

- Folgen für die Ausführung
- Folgen für die Vergütung

Was gilt, wenn die Abnahme zurecht verweigert wird?



Was **plant** der Planer?



# Was ist der Stand der Regeln der Technik denn **wissenschaftlich?**



Mit dem ICE fahren:  
bekannt und bewährt.

Zum Mond fliegen:  
kann man machen,  
aber risikobehaftet

Schaun mer mal,  
dann sehn mer's scho.  
Marsmission

## Definition Regeln der Technik

Kniffka (Ex-Vors. des Bausenats am BGH):

**Anerkannte Regeln der Technik** sind diejenigen Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen,

- die in der technischen Wissenschaft **als theoretisch richtig erkannt** sind und feststehen sowie
- insbesondere in dem Kreis der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem **neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt** und
- aufgrund **fortdauernder praktischer Erfahrung** als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind

# Rechtsqualität von Regeln



## Regeln der Technik, z. B.

- DIN Normen
- EAR 05
- VOB/C (teilweise)

Motiv: soll in der Regel passen  
→ widerlegbare Vermutung der Richtigkeit



## Regeln des Gesetzgebers, z. B.

- GaStellV (vom 30.11.1993!)
- EnEV
- BayBO (§ 47)

Motiv: öff. Sicherheit + Ordnung  
→ Immer zwingender Mindeststandard



**Widerlegliche Vermutung**  
der vorhandenen Regeln  
der Technik zur  
Stellplatz**breite**

# Anteile KFZ-Klassen (Bestand, nicht Neuwagen!)

Segment	1. Januar 2019		Veränderung gegenüber 1. Januar 2018 in %
	Anzahl	Anteil in %	
MINIS ZUSAMMEN	3.284.416	7,0	2,8
KLEINWAGEN ZUSAMMEN	8.958.018	19,0	0,3
KOMPAKTKLASSE ZUSAMMEN	12.047.890	25,6	-0,1
MITTELKLASSE ZUSAMMEN	6.497.440	13,8	-3,4
<b>OBERE MITTELKLASSE ZUSAMMEN</b>	<b>1.959.651</b>	<b>4,2</b>	<b>-1,8</b>
OBERKLASSE ZUSAMMEN	286.294	0,6	2,2
SUVs ZUSAMMEN	3.144.333	6,7	19,9
<b>GELÄNDEWAGEN ZUSAMMEN</b>	<b>2.400.305</b>	<b>5,1</b>	<b>8,6</b>
SPORTWAGEN ZUSAMMEN	900.307	1,9	2,3
MINI-VANS ZUSAMMEN	2.020.667	4,3	-1,0
<b>GROSSRAUM-VANS ZUSAMMEN</b>	<b>2.065.887</b>	<b>4,4</b>	<b>-1,2</b>
UTILITIES ZUSAMMEN	1.846.016	3,9	4,0
WOHNMOBILE ZUSAMMEN	532.687	1,1	9,4
SONSTIGE	1.151.873	2,4	-2,1
<b>BESTAND INSGESAMT</b>	<b>47.095.784</b>	<b>100,0</b>	<b>1,3</b>

Summe gelb markierte Segmente: 18,2% (Quelle KBA)

# Bemessungsfahrzeuge

---

85% Bemessungsfahrzeug der RAR 1975,  
das der GaStellV von 1993 zugrunde liegt ist 4,70 lang und 1,75 breit.

85% Bemessungsfahrzeug der EAR 05  
(VW Passat, eingestellt 2004) ist 4,74 lang und 1,76 breit

85% Bemessungsfahrzeug nach Studie  
der Uni Zwickau 2010: 4,93 lang und 1,91 breit

**Und was gilt dann erst 2019???**

**Vor allem: wer sich eine Wohnung für 10.000/qm kauft, hat regelmäßig  
Kein Auto, das zu den 85% kleinsten KFZ zählt, sondern zu den 15% größten**



# Vergleich aktuelle Neuwagen - Bemessungsfahrzeuge



Neuer BMW 1er 2020



BMW i3



BMW 2er Coupé



BMW 2er Cabrio



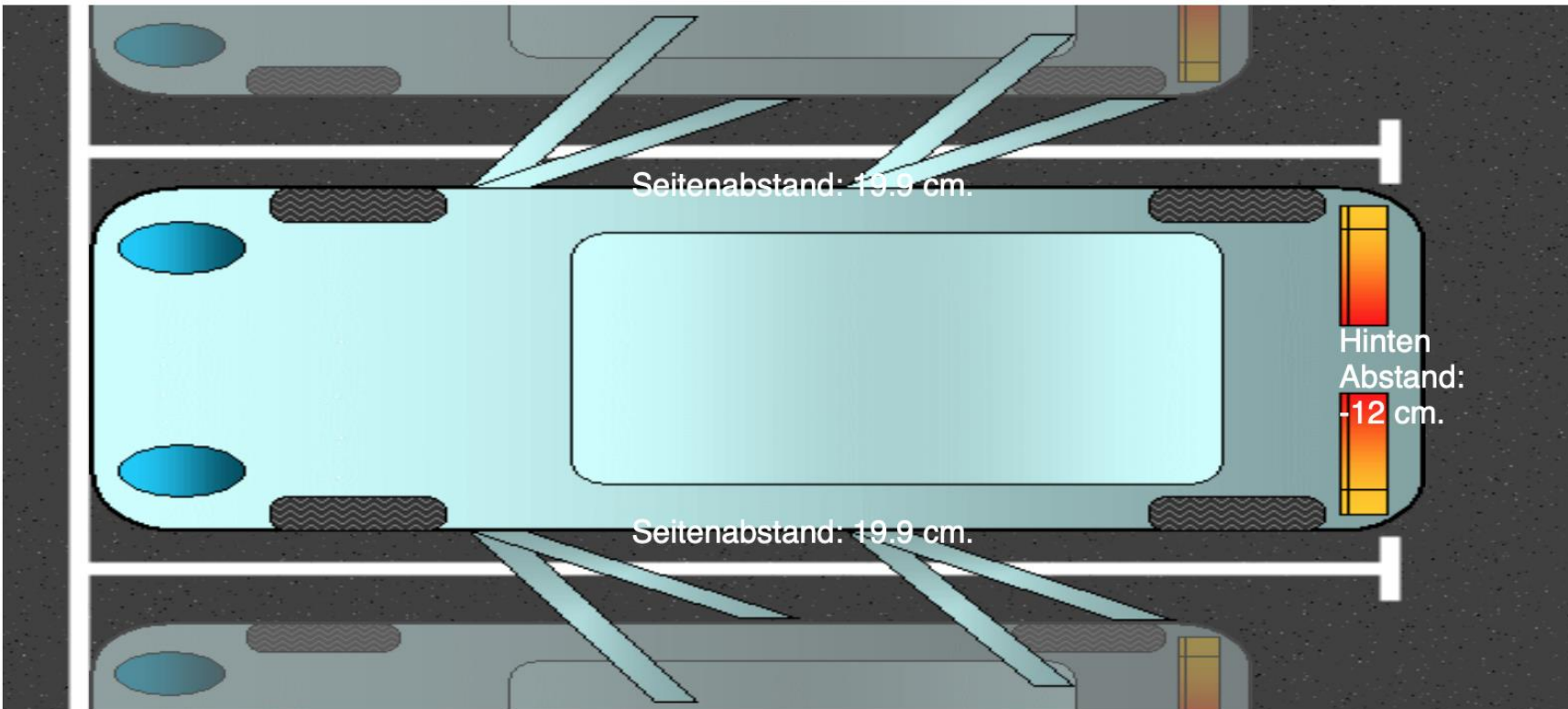
BMW 2er Active Tourer



**Jeder** aktuelle BMW-Neuwagen überschreitet die Maße nach GaStellV und der EAR 05 in mindestens einer Dimension! Ebenso Mercedes Benz. Bei Audi gibt es nur den A1, der die Maße des Bemessungsfahrzeugs der GaStellV in allen Dimensionen unterschreitet. (Quelle: [automobiledimension.com](http://automobiledimension.com))

# Simulation 7er BMW auf Stellplatz 5,00\*2,30 m

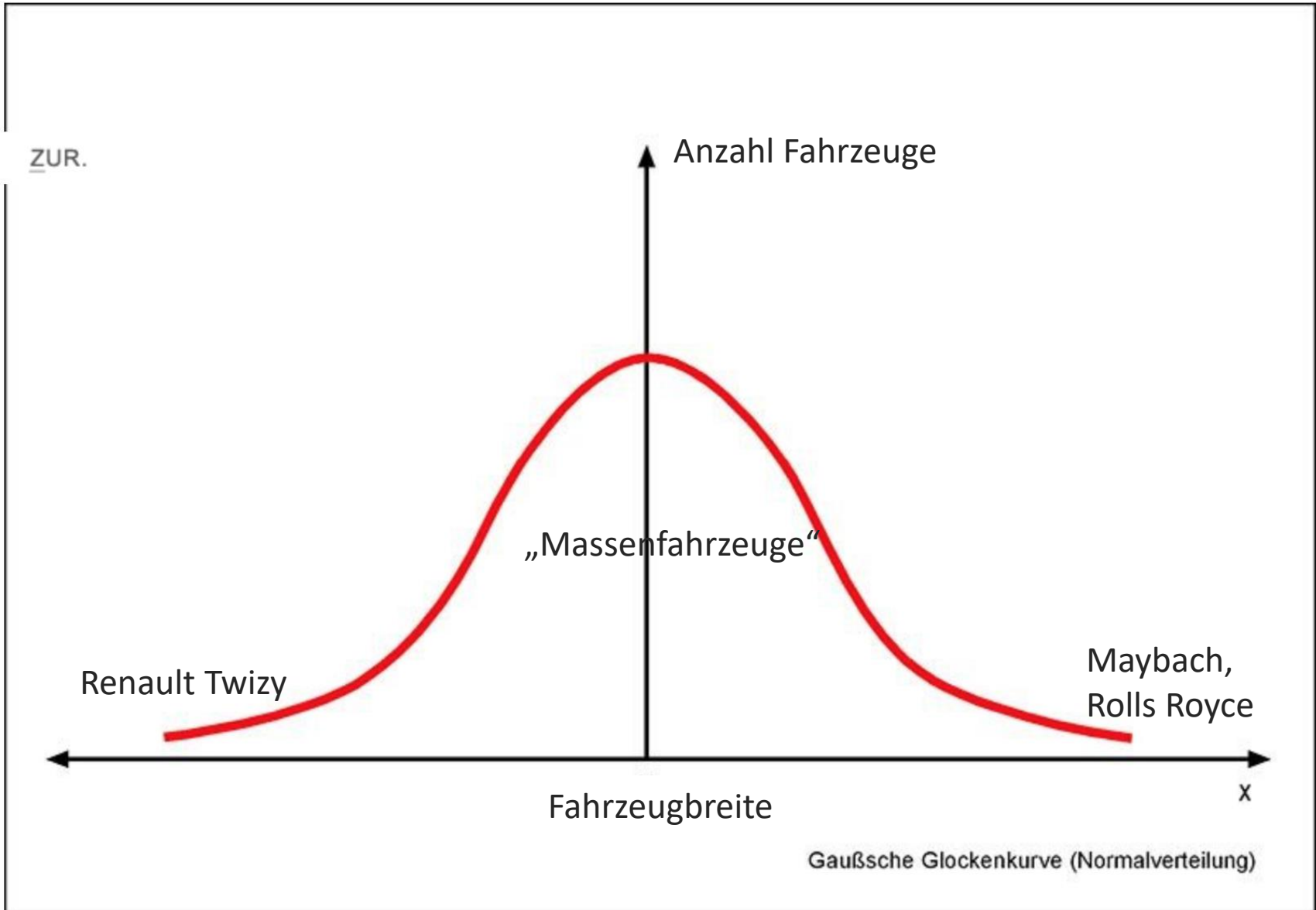
Ungefähre Simulation des durch die Abmessungen der **BMW Serie-7-2019** beanspruchten Raums auf einem **Parkplatz von 5.00 x 2.30 Metern**, einschließlich einer repräsentativen Simulation der vollständigen und teilweisen Öffnung der Türen und einer Berechnung der seitlichen und hinteren Abstände:



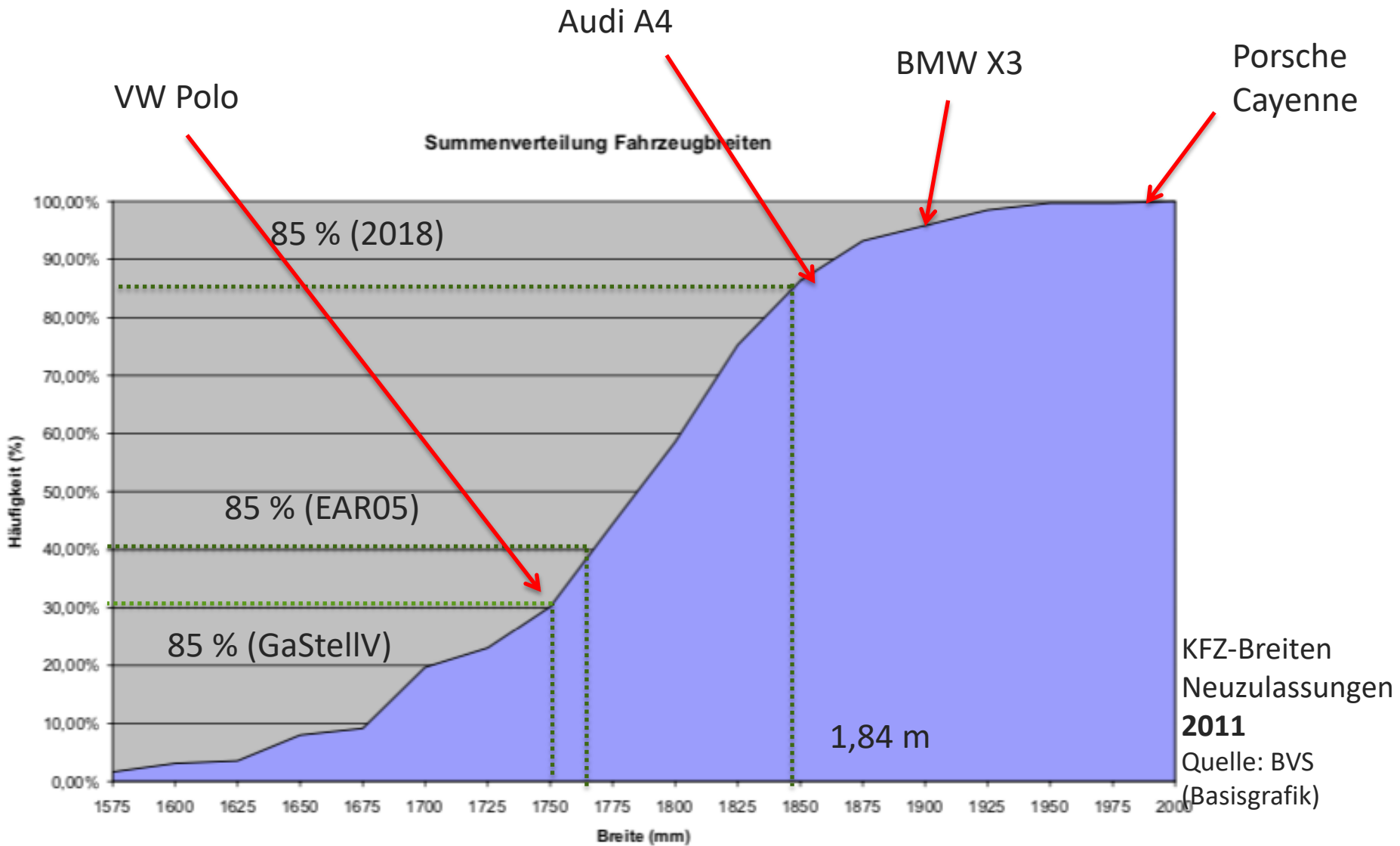
**Nicht beachtet: Frontabstand kann nicht < 30 cm sein. Türen dürfen nicht Ins Sondereigentum des Nachbarstellplatzes schwenken.**

(Quelle: [automobiledimension.com](http://automobiledimension.com))

# Gaußsche Glockenkurve



# 85%-Bemessungsfahrzeug





**Widerlegliche Vermutung**  
der vorhandenen Regeln  
der Technik zur  
Stellplatz**länge**

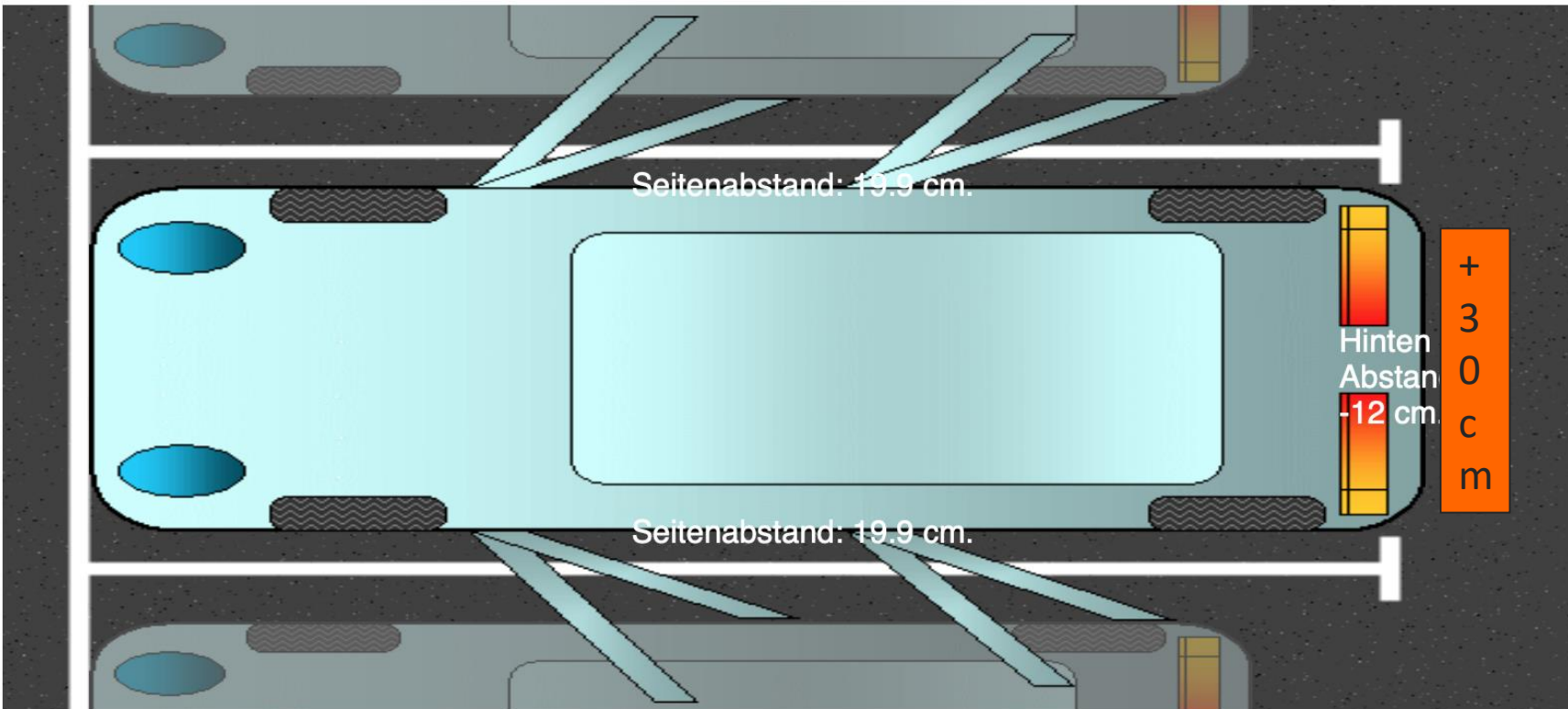
# Beispiel KFZ-Längen am Beispiel Daimler Benz

<b>SLC</b>	4133 mm	
<b>Citan Tourer</b>	4321 mm	
<b>A</b>	4419 mm	
<b>GLA</b>	4424 mm	
<b>B</b>	4426 mm	
<b>AMG GT</b>	4544 mm	
<b>A Limousine</b>	4549 mm	
<b>SL</b>	4631 mm	
<b>GLC SUV</b>	4656 mm	
<b>C</b>	4686 mm	
<b>C Coupé</b>	4686 mm	< 4,70m
<b>CLA Coupé</b>	4688 mm	
<b>CLA Shooting Brake</b>	4688 mm	
<b>C T-Modell</b>	4702 mm	
<b>Citan Tourer Extralang</b>	4705 mm	
<b>GLC Coupé</b>	4732 mm	> 4,70m
<b>G</b>	4817 mm	
<b>E Coupé</b>	4826 mm	
<b>V Kompakt</b>	4895 mm	
<b>GLE Coupé</b>	4900 mm	
<b>E</b>	4923 mm	
<b>GLE SUV</b>	4924 mm	
<b>E T-Modell</b>	4933 mm	
<b>E All-Terrain</b>	4947 mm	
<b>CLS Coupé</b>	4996 mm	
<b>S Coupé</b>	5034 mm	
<b>S</b>	5141 mm	
<b>GLS</b>	5130 mm	
<b>V Lang</b>	5140 mm	
<b>S Lang</b>	5271 mm	
<b>X</b>	5340 mm	
<b>V Extralang</b>	5370 mm	

Mit Abstandswarner, der einen Mindestabstand von 30 cm verlangt, kann also mehr als die Hälfte aktueller Mercedes-KFZ nicht auf einem 5,00 m langen Stellplatz untergebracht werden.

# Simulation 7er BMW auf Stellplatz 5,00\*2,30 m

Ungefähre Simulation des durch die Abmessungen der **BMW Serie-7-2019** beanspruchten Raums auf einem **Parkplatz von 5.00 x 2.30 Metern**, einschließlich einer repräsentativen Simulation der vollständigen und teilweisen Öffnung der Türen und einer Berechnung der seitlichen und hinteren Abstände:



**Nicht beachtet: Frontabstand kann nicht < 30 cm sein. Türen dürfen nicht ins Sondereigentum des Nachbarstellplatzes schwenken. Die Fahrgasse wird durch herausstehende KFZ verschmälert → Unfallgefahr**

Quelle: [automobiledimension.com](http://automobiledimension.com)



**Ergebnis:  
die Regeln der Technik  
(EAR05 oder GaStellV) sind  
überholt**





**Drama:** wir haben jetzt  
aber schon falsch  
geplant/gebaut! **Was sind  
die Konsequenzen?**

# Vertrag

Mangel

# Richten

möglich

unmöglich

# Folge

Nacherfüllung

unverhältnismäßig  
→ Minderung/SE

Minderung  
Schadensersatz

## Verhältnis Käufer-Bauträger/GU

## 635 III BGB:

Der Unternehmer kann die Nacherfüllung oder die Kosten dafür verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist.

### Unverhältnismäßigkeit wenn:

- Objektiv geringes Bestellerinteresse und
- ganz erheblicher und deshalb unangemessener Aufwand. (BGH VII ZR 137/04)

### Aber keine Unverhältnismäßigkeit wenn:

- Funktionsfähigkeit spürbar beeinträchtigt (BGH VII ZR 24/95)



## Planungs- phase

- Planer kann nacherfüllen, also neu planen

## gebaut

- Planer kann nicht mehr nacherfüllen
- Planer haftet voll auf Schaden
- Seit 2018: vorher Nacherfüllungsverlangen beim Unternehmer

## Wer zahlt?

- Planer, für diesen grds. Haftpflichtversicherung, begrenzt auf Versicherungssumme, danach ggf. pers. Haftung
- Erfüllungsschaden (15% Planungskosten) ist nicht versichert!
- Unternehmer haftet anteilig, wenn Bedenkenanmeldung schuldhaft unterblieb

# Verhältnis Bauherr-Planer

## **Oberlandesgericht Braunschweig**

8 U 62/18, Urteil vom 20. Juni 2019:  
Minderung 2/3 des Stellplatzpreises. Darf vom  
Gericht geschätzt werden.

## **Oberlandesgericht Frankfurt/BGH**

8 U 62/18, Urteil vom 12.02.2014:  
Minderung 50% des Stellplatzpreises plus 3%  
des Wohnungspreises.

## **Oberlandesgericht Stuttgart**

26 O 56/07, Urteil vom 03.05.2012:  
Minderung 2/3 des Stellplatzpreises.  
Nacherfüllung unverhältnismäßig.





# Probleme bei **WEGs**



# Mögliche **Vorgehensweisen bei WEGs**



Risikoteilung,  
Kostenteilung,  
aber schwerfällig



Risiko kumuliert,  
Trittbrettfahrer,  
ausnahmsweise  
dennoch sinnvoll



Erstmalige Herstellung,  
unverjährbar,  
erzwingt Ziffer a)

# Kostenverteilung bei WEGs







**Was ist zu tun**, um künftige Fehler zu vermeiden?



# Wie breit denn nun bitte planen?



	<b>EAR 05 (85%-KFZ 2004)</b>	<b>GaStellV (85%-KFZ 1975)</b>	<b>BVS Baden- Württemberg, (KFZs 01/2009 - 06/2010):</b>	<b>Empfehlung justitia (99%-KFZ 2019), ohne Gewähr!</b>
<b>Beide Seiten begrenzt</b>	2,90 (Reduzierung um 0,20 in privaten Umfeld gerade noch vertretbar)	2,50	2,75	3,00
<b>Eine Seite begrenzt</b>	2,85 (Reduzierung um 0,20 in privaten Umfeld gerade noch vertretbar)	2,40	2,65	2,90
<b>Keine Seite begrenzt</b>	2,50 (Reduzierung um 0,20 in privaten Umfeld gerade noch vertretbar)	2,30	2,50	2,90

# Wie lange und hoch denn nun planen?



**EAR 05  
(85%-KFZ 2004)**

**GaStellV  
(85%-KFZ 1975)**

**BVS Baden-  
Württemberg,  
(KFZs 01/2009 -  
06/2010):**

**Empfehlung  
justitia  
(99%-KFZ 2019)  
ohne Gewähr!**

**Parklänge bei  
Senkrechtaufstell-  
ung**

5,00 m

5,00 m

keine Aussage

5,50 m

**Fahrgassenbreite**

5,25 m

6,50 m  
(tlw. bis 6,00 m,  
je nach StPl-  
zuschnitt)

keine Aussage

6,70 m

**Höhe**

2,10 m  
(auf Rampen  
2,30 m)

2,00 m

keine Aussage

2,20 m  
(auf Rampen  
2,40 m)

# Und die Rampe? Und die Höhe?



	EAR 05 (85%-KFZ 2004)	GaStellV (85%-KFZ 1975)	BVS Baden- Württemberg, (KFZs 01/2009 - 06/2010):	Empfehlung justitia (99%-KFZ 2019) ohne Gewähr!
<b>Rampenneigung</b>	15 % (in kleinen Anlagen bis 20%)	15% (häufig bis 25% genehmigt trotz fehlender Dispensregelung)	keine Aussage	15 %
<b>Radien in Kuppen/Senken</b>	Kuppe $\geq 15,00$ m Wanne $\geq 20,00$ m	nicht geregelt	keine Aussage	22,00 m
<b>Höhe</b>	2,10 m	2,00 m	keine Aussage	2,40 m



Heute nicht behandelt,  
aber zusätzlich zu  
beachten:

- Fahrgassenbreiten
- Radien
- Ausholbewegung und  
Gegenverkehr

**3. Tiefgaragenforum**  
**24.10.2019**

**justitia**  
Rechtsanwälte + Bauingenieure

[www.justitia.com](http://www.justitia.com)

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

