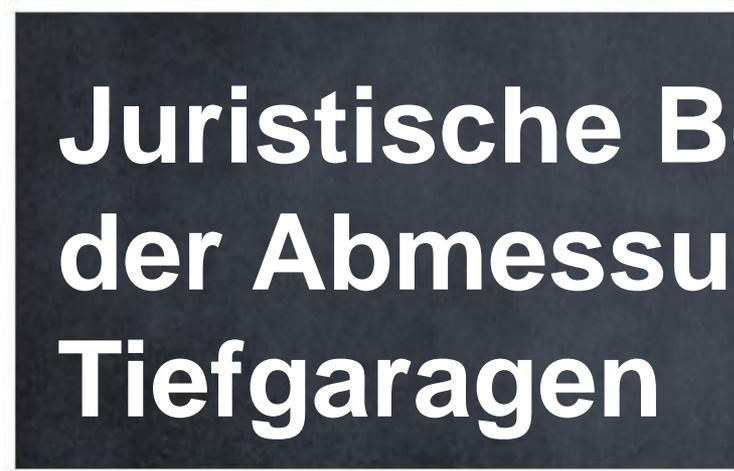




3. Tiefgaragenforum
24.10.2019



Juristische Bewertung der Abmessungen von Tiefgaragen



Dipl.-Ing Sebastian Heene
Rechtsanwalt und
Bauingenieur
justitia PartGmbH
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^[13]

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**?

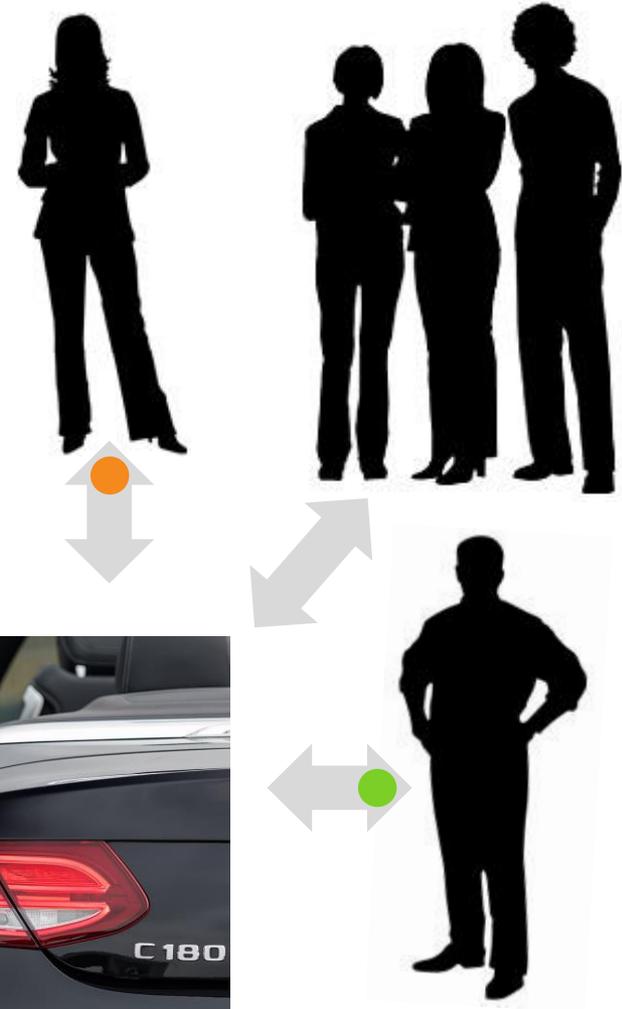


und außerdem immer: dauerhaft funktionsgerecht

... 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
OBERE MITTELKLASSE ZUSAMMEN	1.959.651	4,2	-1,8
OBERKLASSE ZUSAMMEN	286.294	0,6	2,2
SUVs ZUSAMMEN	3.144.333	6,7	19,9
GELÄNDEWAGEN ZUSAMMEN	2.400.305	5,1	8,6
SPORTWAGEN ZUSAMMEN	900.307	1,9	2,3
MINI-VANS ZUSAMMEN	2.020.667	4,3	-1,0
GROSSRAUM-VANS ZUSAMMEN	2.065.887	4,4	-1,2
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
BESTAND INSGESAMT	47.095.784	100,0	1,3

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



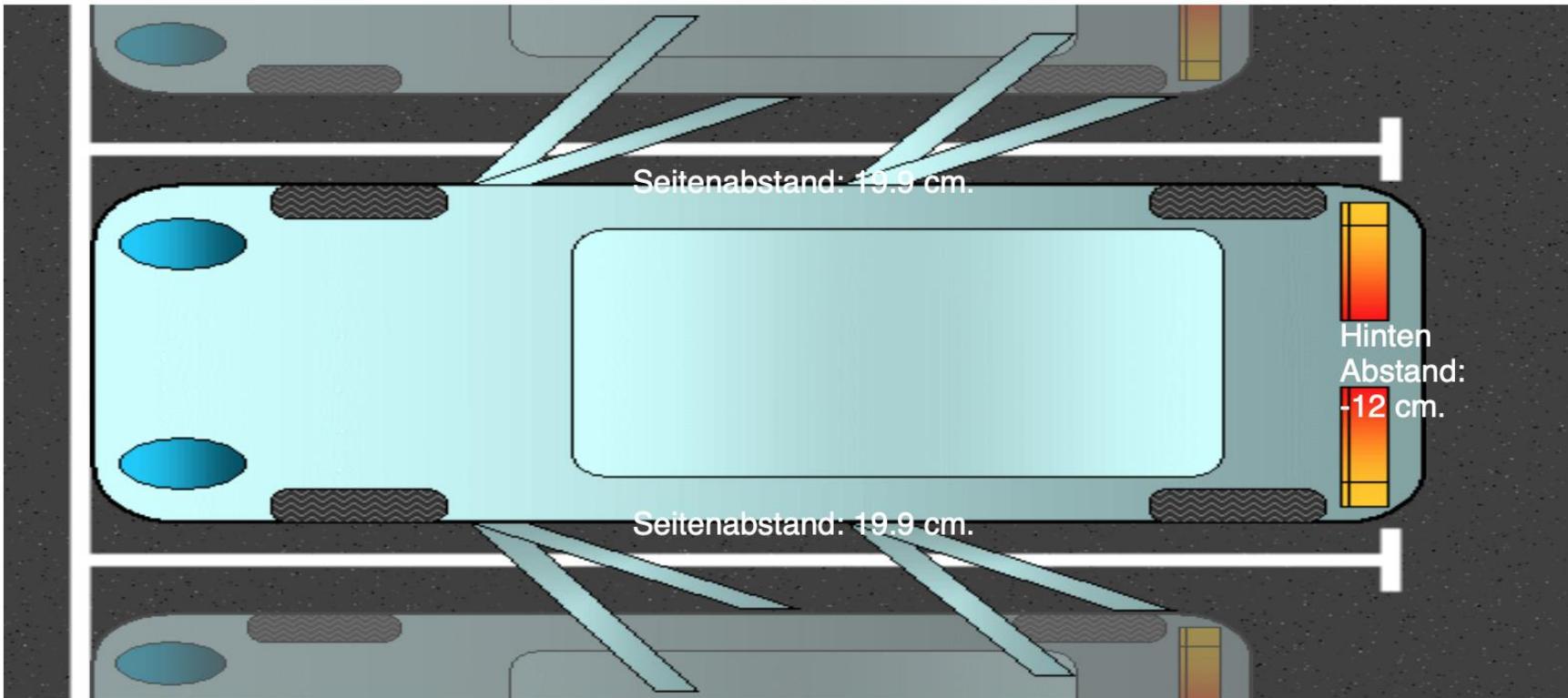
BMW 2er Active Tourer



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)

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

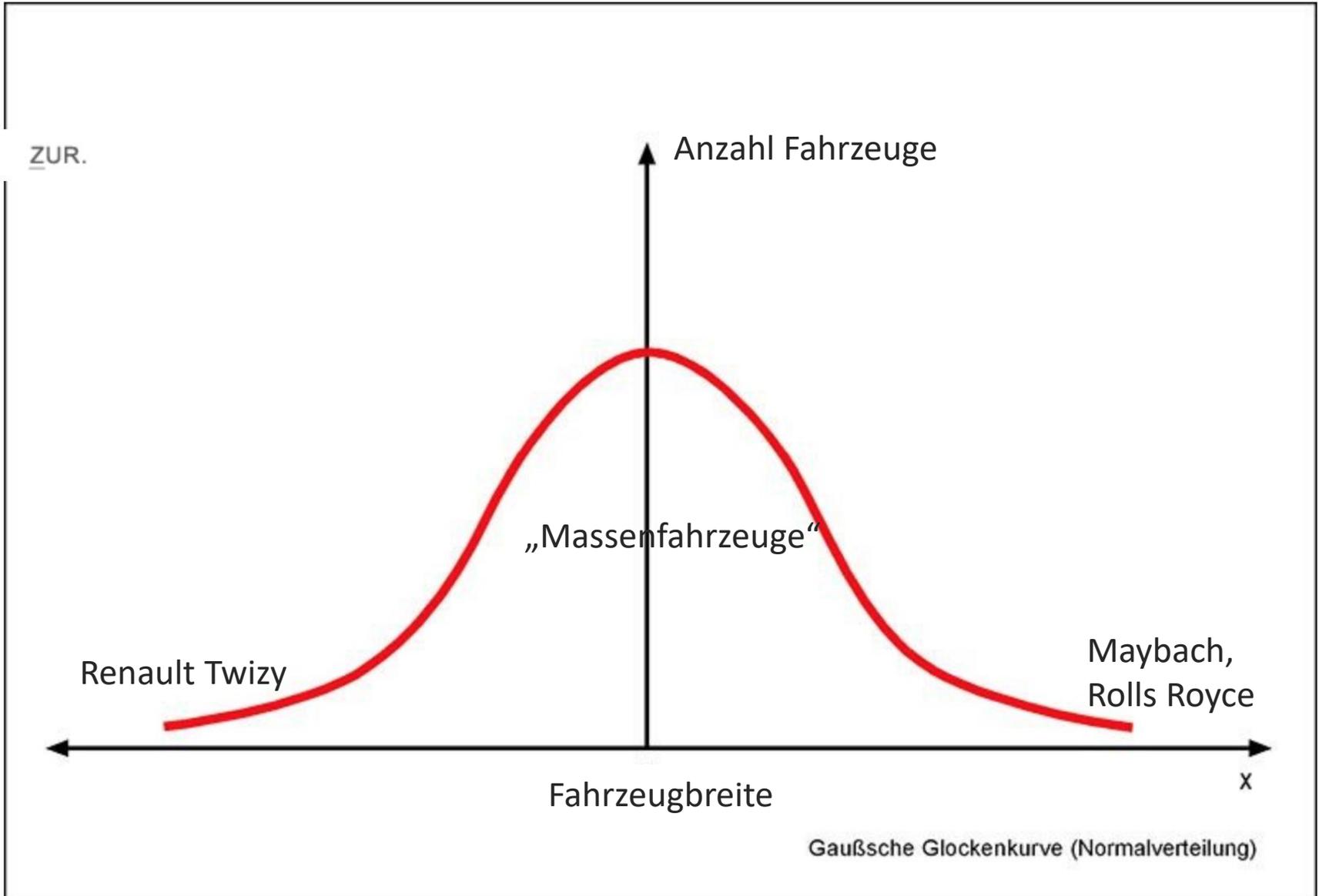
Ungefähre Simulation des durch die Abmessungen der **BMW Serie-7-2019** beanspruchten Raums auf einem **Parkplatz von 5.00 x 2.30 Metern**, einschließlich einer repräsentativen Simulation der vollständigen und teilweisen Öffnung der Türen und einer Berechnung der seitlichen und hinteren Abstände:



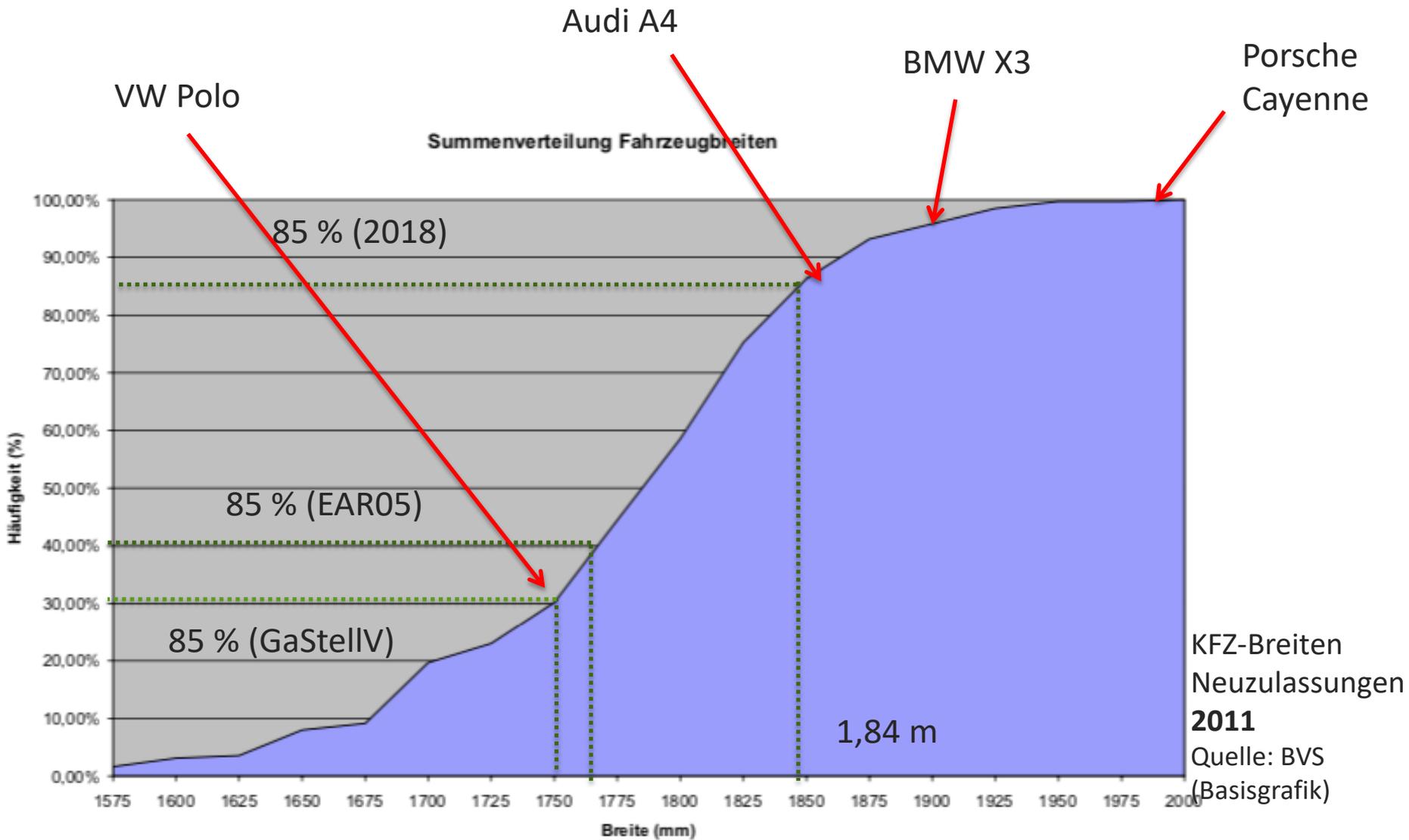
**Nicht beachtet: Frontabstand kann nicht < 30 cm sein. Türen dürfen nicht
Ins Sondereigentum des Nachbarstellplatzes schwenken.**

(Quelle: automobiledimension.com)

Gaußsche Glockenkurve



85%-Bemessungsfahrzeug





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

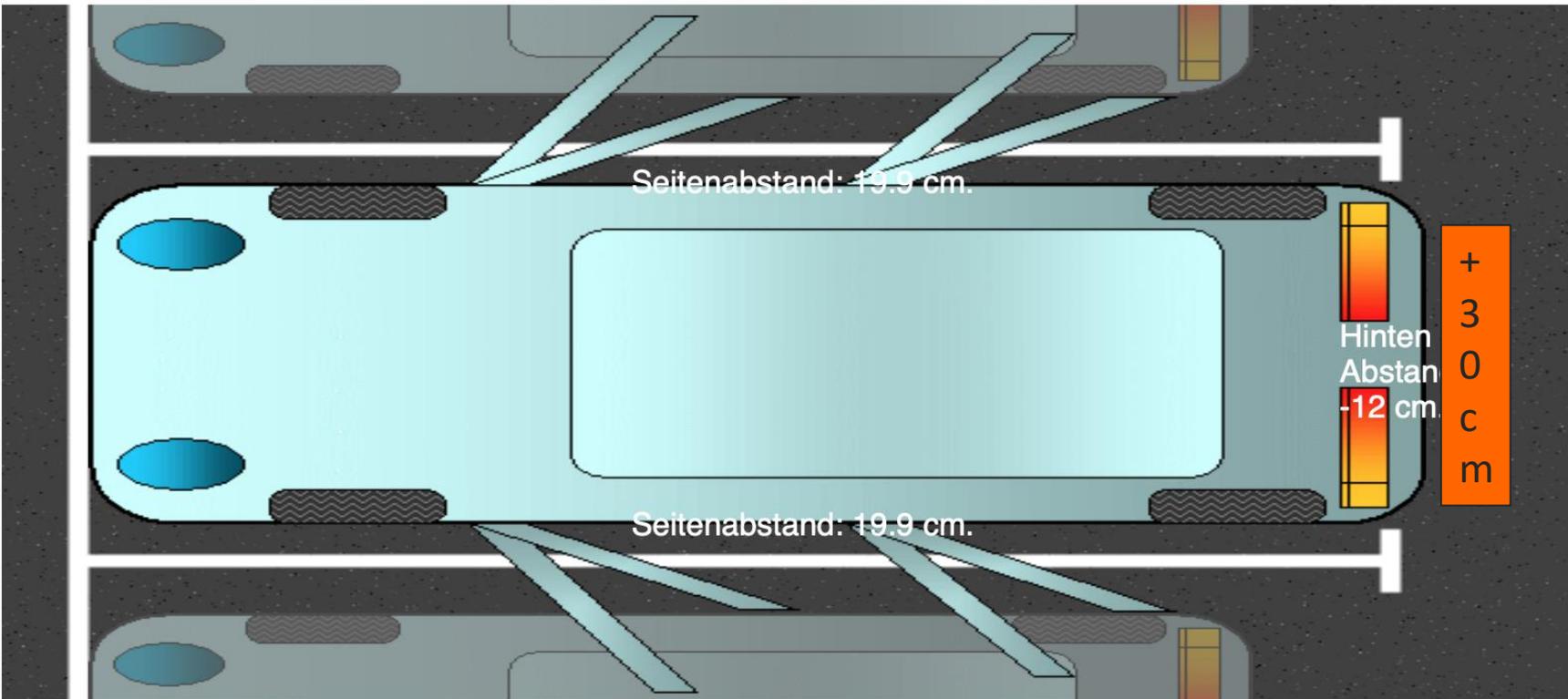
Beispiel KFZ-Längen am Beispiel Daimler Benz

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



**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

Teilungserklärung,
wenn dort nichts
geregelt, z. B.
Untergemeinschaften

Stpl.
Sondereigentum

Stpl.
Sondernutzungsrecht

Stpl. zahlt
Sondereigentümer
Aber: Stützen WEG

Rampe, Fahrgasse
zahlt WEG

WEG zahlt alles



Was ist zu tun, um künftige Fehler zu vermeiden?



Wie breit denn nun bitte 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!
Beide Seiten begrenzt	2,90 (Reduzierung um 0,20 in privaten Umfeld gerade noch vertretbar)	2,50	2,75	3,00
Eine Seite begrenzt	2,85 (Reduzierung um 0,20 in privaten Umfeld gerade noch vertretbar)	2,40	2,65	2,90
Keine Seite begrenzt	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!
Rampenneigung	15 % (in kleinen Anlagen bis 20%)	15% (häufig bis 25% genehmigt trotz fehlender Dispensregelung)	keine Aussage	15 %
Radien in Kuppen/Senken	Kuppe $\geq 15,00$ m Wanne $\geq 20,00$ m	nicht geregelt	keine Aussage	22,00 m
Höhe	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

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

