

8 Urteile rund ums Parken, Stellplatz und Verkehrssicherheit

In erster Linie muss eine Immobilie natürlich dazu dienen, dass sich die dort lebenden Mieter und Eigentümer wohl fühlen. Das heißt, es kommt auf den vertragsgemäßen Zustand von Wohnzimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer an. Doch die Bedürfnisse vieler Menschen reichen über die eigentlichen Wohnräume hinaus. Zum Beispiel dann, wenn es um die Parkmöglichkeiten für Autos und Motorräder geht. Auch hier darf man gewisse Ansprüche stellen und auf zugesicherte Rechte pochen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS befasst sich in seiner Extra-Ausgabe mit dem angeblich „liebsten Kind“ der Deutschen, dem Auto. Unter anderem geht es um die Fragen, wie ein Parklifter beschaffen sein muss, welche Räumpflichten auf einem kleinen Stellplatz bestehen und wie oft die Zufahrt zur Tiefgarage gereinigt werden muss. Acht Gerichtsurteile

Doppel-Stellplatz mit beweglichem Boden

Ein Ehepaar hatte für seinen Pkw einen Stellplatz in einer Tiefgarage angemietet. Genauer gesagt handelte es sich um einen Doppel-Stellplatz mit beweglichem Boden. Und schon beim ersten Mal, als das Auto des Ehepaars ordnungsgemäß eingeparkt war und der Mitbenutzer die Rampe nach unten schwenkte, um sein eigenes Fahrzeug zu parken, kam es zu einem Schaden. Die Antenne des anderen Wagens blieb hängen, Dach und Heckklappe wurden demoliert. Das Landgericht Trier sprach den Autobesitzern Schadenersatz gegenüber dem Vermieter zu. Er hätte darauf aufmerksam machen müssen, dass offensichtlich selbst bei einem serienmäßigen Pkw besondere Vorsichtsmaßnahmen wie das Entfernen der Antenne nötig seien.

Aktenzeichen 1 S 49/01

„Freien“ Parken außerhalb von Garagen



Markierung der Bucht sei klar genug abgegrenzt gewesen, so dass der Mann selbst für seinen Schaden aufkommen müsse.

Auch beim „freien“ Parken außerhalb von Garagen kann es zu Beschädigungen kommen. So hatte ein Autofahrer eine mit einem 16 Zentimeter hohen Randstein eingegrenzte Parkbucht überfahren und war dann auf einer Böschung mit einem Baumstumpf kollidiert. Er verklagte den Betreiber des Parkplatzes vor dem Oberlandesgericht Saarbrücken. Doch dort zeigte man wenig Verständnis. Die

Aktenzeichen 4 U 114/08

Eis und Schnee streupflichtig

Im Winter müssen sich Vermieter von Stellplätzen vor allem fragen, in welchem Umfang sie bei Eis und Schnee streupflichtig sind. Doch dabei schert die Justiz in Sachen Verkehrssicherung nicht alle Betroffenen über einen Kamm. Das Oberlandesgericht Düsseldorf stellte fest, dass bei einem sehr kleinen und relativ wenig besuchten Stellplatz die Räumspflicht nur sehr eingeschränkt gelten kann. Darauf müsse sich ein Nutzer gedanklich einstellen und sich entsprechend verhalten.

Aktenzeichen I-24 U 161/07

Der Zugang zu seinem Auto



Im Sommer sind die Aufsichtspflichten eines Garagenbetreibers nicht ganz so anstrengend und zeitraubend wie im Winter. Aber auch in der warmen Jahreszeit darf zum Beispiel der Benutzer einer Tiefgarage erwarten, dass der Zugang zu seinem Auto (über die Zufahrt) von gefährlichen Hindernissen frei gehalten wird. Vor dem Kammergericht Berlin wurde der Fall eines Mannes verhandelt, der seinen Behauptungen nach auf einem unter Laub verborgenen Ölfleck ausgerutscht war und sich verletzt hatte. Die Richter stellten allerdings fest, dass der Vermieter die Zufahrt regelmäßig hatte prüfen und reinigen lassen. Mehr könne man von ihm nicht verlangen.

Aktenzeichen 9 U 185/05

Unbequem Einparken

Das Einparken kann auch körperlich schlichtweg unbequem sein. Das musste ein Fahrzeughalter in Baden-Württemberg erleben, der die untere Ebene eines Doppelparkers nur in gebückter Haltung betreten konnte. Dabei war der Mann noch nicht einmal überdurchschnittlich groß. Das Landgericht Tübingen entschied, dies stelle im Alltag dann doch eine erhebliche Zumutung dar. Der Kaufpreis für den Garagenplatz müsse deswegen spürbar gemindert werden.

Aktenzeichen 6 O 137/02

Sozialgericht zu Park-Frage

Manchmal haben es sogar die Sozialgerichte mit der Park-Frage zu tun. So ging es in einem Prozess darum, ob bei einem Bezieher der Grundsicherung (Arbeitslosengeld II) ein Stellplatz unter die unterstützungsfähigen Kosten von Unterkunft und Heizung fallen könne. Eigentlich nein, konstatierte das Sozialgericht Freiburg. Denn schließlich diene solch ein Platz nicht der Beherrschung von Menschen, auch wenn dort in Ermangelung anderer Flächen Hausrat gelagert werde. Seien allerdings Garage/Stellplatz und Wohnung rechtlich untrennbar verbunden und eine separate Kündigung gar nicht möglich, dann könne man die Ausgaben dafür im Ausnahmefall zu den laufenden Kosten der Unterkunft rechnen.

Aktenzeichen S 12 AS 2614/06

Eigentümergeinschaft über die Nutzung

Wer darf in einer Eigentümergeinschaft über die Nutzung des gemeinschaftlichen Parkplatzes entscheiden? Damit hatte es das Oberlandesgericht Frankfurt/Main zu tun. Die Mitglieder hatten mehrheitlich beschlossen, dass in der Zeit von 18 bis 8 Uhr mangels Fläche nicht alle Wohnungseigentümer ein Fahrzeug abstellen dürften. Das sei vertretbar, befanden die Richter, denn es handle sich nur um eine so genannte Gebrauchsregelung und nicht um einen Eingriff in die höherwertigen Sondernutzungsrechte.

Aktenzeichen 20 W 403/05

Parklifter zu niedrig, was tun

Ein Bauträger hat sich bei der Errichtung von Garagen, Park- und Stellplätzen an handelsüblichen, serienmäßigen Fahrzeugen zu orientieren. Tut er das nicht, so sind Immobilienkäufer zu einer Minderung berechtigt. Im konkreten Fall war ein Parklifter so niedrig, dass ihn der Eigentümer mit seinem Fahrzeug nicht nutzen konnte. Das Landgericht Karlsruhe betrachtete eine Parkhöhe von 1,50 Metern als nicht ausreichend. Durch diesen Sachmangel schieden zu viele, sogar kleinere Personenkraftwagen für diesen Stellplatz aus.

Aktenzeichen 3 O 195/06

Dr. Ivonn Kappel
Ivonn.Kappel@dsgv.de



STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

Sichern Sie sich schon heute die beste Position im Wettbewerb von morgen!

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Hier sind Sie an der richtigen Adresse, wenn es um die strategische Positionierung und Zukunftsorientierung Ihres Unternehmens geht.

Wer nicht weiß, wohin er segeln will, für den ist kein Wind der richtige. Bestimmen Sie jetzt den Kurs!

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de