

**letzte Aktualisierung:** 10.4.2025

KG, Urt. v. 12.3.2025 – 21 U 138/24

**BGB §§ 633 Abs. 1 u. 2, 634 Nr. 3, 638**

**Mittlere Art und Güte eines Tiefgaragenstellplatzes; kein Anspruch eines Erwerbers, mit einem Mittelklassefahrzeug in einem Zug ein- und ausparken zu können**

1. Für die übliche Nutzung eines Tiefgaragenstellplatzes muss jedenfalls eine Fahrtaktik zum Abstellen des Fahrzeugs möglich sein, die ohne einen erhöhten Rangieraufwand oder ohne nennenswerte Komforteinbuße auskommt.
2. Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat der Erwerber eines Tiefgaragenstellplatzes keinen Anspruch darauf, mit einem Mittelklassefahrzeug in einem Zug ohne Korrekturzüge ein- und ausparken zu können, den Stellplatz vorwärts ansteuern und vorwärts ohne Korrekturzug einparken zu können oder eine Wendemöglichkeit in unmittelbarer Nähe seines Stellplatzes nutzen zu können.
3. Der geschuldete Standard der mittleren Art und Güte ist erst dann unterschritten, wenn das Ein- und Ausparken die Grenze des Zumutbaren mit einem durchschnittlichen Fahrzeug und durchschnittlichen Fahrkünsten überschreitet. In diesem Rahmen hat der Erwerber gewisse Toleranzen beim Komfort des Ein- und Ausparkens hinzunehmen.

## Gründe

### I.

Die Kläger begehren Schadensersatz wegen Mängeln an ihrer Eigentumswohnung, eine Kaufpreisminderung wegen ihres Tiefgaragenstellplatzes und die Erstattung privater Sachverständigenkosten.

Gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angegriffenen Urteil des Landgerichts Bezug genommen. Ergänzend wird ausgeführt:

Das Landgericht hat die Beklagte mit Urteil vom 17. Juli 2024 in der Hauptsache zu Zahlung von insgesamt 22.504,90 EUR verurteilt. Hierbei hat das Landgericht 9.530,- EUR als Schadensersatz für die mangelbedingte Wertminderung der Wohnung in Ansatz gebracht, wobei 2.000,- EUR auf die fehlende Funktion des Raumthermostats in der Küche entfielen. Als Wertminderung für den Tiefgaragenstellplatz hat das Landgericht einen Betrag von 11.000,- EUR zuerkannt und einen Schadensersatz wegen privater Sachverständigenkosten in Höhe von 1.974,90 EUR zugesprochen.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten mit dem Ziel einer vollständigen Klageabweisung. Gegen das ihrem Prozessbevollmächtigten am 22. Juli 2024 zugestellte Urteil hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 20. August 2024 am selben Tag Berufung eingelegt und diese mit einem am Montag, den 23. September 2024 eingegangenen Schriftsatz vom selben Tage begründet.

Die Beklagte rügt:

Das Landgericht habe die Zuerkennung des Schadensersatzes in Höhe von 7.530,- EUR nicht begründet. Hierdurch werde ihr Anspruch auf rechtliches Gehör gemäß Art. 103 Abs. 1 GG verletzt. Ein Mangel hinsichtlich des Raumthermostats in der Küche liege nicht vor. Ein separater Heizkreis für die Küche sei weder nach den vertraglichen Vereinbarungen geschuldet noch nach der Energieeinsparverordnung 2016 (nachfolgend: EnEV 2016) erforderlich. Die Schaltung der Küche auf den Heizkreis des Wohnzimmers sei fachgerecht. Hinsichtlich des Tiefgaragenstellplatzes habe das Landgericht seine Entscheidung fehlerhaft auf die Feststellungen des klägerischen Parteigutachtens gestützt und das Bestreiten der Beklagten ignoriert. Ein Mangel liege insoweit nicht vor. Es sei weder vertraglich vereinbart noch entspreche es der allgemeinen Verkehrserwartung, dass für jeden Stellplatz eine unmittelbare Wendemöglichkeit zur Verfügung stehe. Es entspreche auch der üblichen und zumutbaren Nutzbarkeit, wenn ein Stellplatz durch rückwärtiges Fahren erreicht werden müsse. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, dass Mittel- und Oberklassefahrzeuge über Einparkhilfen und Rückfahrkameras verfügten. Ohnehin sei nicht vereinbart, dass der Stellplatz auf Fahrzeuge eines bestimmten Typs oder einer bestimmten Größe hin ausgerichtet sein müsse. Die Kläger seien zudem mit Mängelrechten ausgeschlossen, weil sie den vermeintlichen Mangel bei Abnahme des Werkes kannten oder kennen mussten, aber keinen Vorbehalt bei Abnahme erklärt hätten. Die Kosten für den privaten Sachverständigen seien schon dem Grunde nach nicht als Mangelfolgeschaden gemäß § 280 BGB erstattungsfähig.

Die Beklagte beantragt sinngemäß,

die Klage unter teilweiser Änderung des am 17. Juli 2024 verkündeten Urteils des Landgerichts Berlin II zum Geschäftszeichen 29 0 76/21 insgesamt abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtene Entscheidung.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die in zweiter Instanz eingereichten Schriftsätze der Parteien, insbesondere die Berufungsbegründung und -erwiderung, sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 29. Januar 2025 Bezug genommen.

II.

A.

Die nach § 511 Abs. 1 ZPO statthafte Berufung ist zulässig. Sie ist gemäß §§ 517, 519, 520 ZPO form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Berufungsbegründung genügt auch den Anforderungen aus § 520 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ZPO.

B.

Die Berufung hat in der Sache auch teilweise Erfolg.

1.

Die Kläger haben gegen die Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB in Höhe von 7.820,- EUR wegen Mängel an der von ihnen erworbenen Wohnung.

Die Ansprüche der Kläger wegen Mängeln richten sich nach Werkvertragsrecht. Denn Mängelansprüche von Erwerbern an neu errichteten Eigentumswohnungen unterfallen bei nach Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes am 1. Januar 2002 geschlossenen Bauträgerverträgen grundsätzlich dem Werkvertragsrecht (BGH, Urteil v. 12.05.2016 – VII ZR 171/15 – Rn. 23, 25; BGH, Urteil v. 09.11.2023 – VII ZR 241/22 – Rn. 33). So liegt der Fall hier für den im Jahr 2016 geschlossenen Vertrag, für den auch nicht die ab dem 1. Januar 2018 durch das Bauvertragsrechtsreformgesetz eingeführten Regelungen gelten, Art. 229 § 5 Satz 1, § 39 BGBEG.

Zu den Mängeln im Einzelnen ist auszuführen:

a) Fehlende Funktion des Thermostats für die Küche

Die Kläger haben insoweit einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von 290,- EUR.

Der zum Schadensersatz führende Mangel besteht darin, dass die Fußbodenheizung in der Küche nicht mit der vorgeschriebenen separaten thermostatischen Raumtemperaturregelung ausgestattet ist. Vielmehr ist das Thermostat in der Küche ohne Funktion und der dortige

Heizkreis ist mit der Regelung für das Wohnzimmer verknüpft. Dieser Zustand weicht vom geschuldeten Bausoll ab.

Die Beklagte ist vertraglich verpflichtet, für die Küche in der Wohnung der Kläger einen gesondert regelbaren Heizkreislauf vorzusehen.

Entgegen der Auffassung der Beklagten findet die EnEV 2016 vorliegend Anwendung. Denn die Baubeschreibung, die Gegenstand des notariellen Kaufvertrages ist, nimmt auf die EnEV 2016 in Ziff. 6.1 ausdrücklich Bezug. Nach § 14 Abs. 2 EnEV 2016 müssen Räume mit einer Nutzfläche von 6 m<sup>2</sup> oder mehr mit einer Einrichtung der raumweisen Regelung der Raumtemperatur ausgestattet sein. Das Abweichen von den Vorschriften der EnEV verstößt gegen die allgemeinen Regeln der Technik (vgl. Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil v. 02.10.2008 – 12 U 92/08 – Rn. 19).

Dementsprechend ist in Ziff. 6.2 der Baubeschreibung vorgesehen, dass alle Räume getrennte Heizkreisläufe erhalten außer Flur, Diele, Abstellräume. Die Küche der Kläger ist – nach einer Planungsänderung – ausweislich des Grundrisses (Anlage K 16) als eigenständiger, mit Türen abgetrennter Raum gebaut worden. Er hat eine Größe von 8,33 m<sup>2</sup> (Anlage 5 zum Kaufvertrag - Wohnflächenberechnung). Er ist deshalb mit einer getrennten Heizungsregulierung zu versehen, was die Beklagte verabsäumt hat. Die von der Beklagten gewählte Konstruktion entspricht weder der EnEV 2016 noch ihrer vertraglichen Verpflichtung gemäß Ziff. 6.2 der Baubeschreibung.

Die Kläger haben diesen Mangel unstreitig am 29. November 2020 gerügt. Hierin liegt zumindest konkludent die Aufforderung, den Mangel zu beseitigen. Eine Fristsetzung ist dann entbehrlich, wenn sie reine Förmerei wäre (BGH, Urteil v. 18.09.2014 – VII ZR 58/13 – Rn. 29). In Anbetracht dessen, dass die Beklagte den Mangel auch noch in zweiter Instanz bestreitet, ist eine Fristsetzung zur Mangelbeseitigung hier als entbehrlich anzusehen. Die Beklagte hat nicht zuletzt mit ihrem Berufungsvorbringen untermauert, dass sie den Mangel in Abrede stellt und ersichtlich zu keiner Zeit eine Abhilfe beabsichtigt hat.

Der Senat schätzt den Schaden in Form des mangelbedingten Minderwerts auf 290,- EUR.

Der mangelbedingte Minderwert des Werks ist ausgehend von der Vergütung als Maximalwert nach § 287 ZPO unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu schätzen. Im Rahmen dieser – sich an § 634 Nr. 3, § 638 BGB anlehnen – Schadensbemessung können die fiktiven Mängelbeseitigungskosten nicht als Maßstab herangezogen werden. Dagegen kommt beispielsweise eine Schadensbemessung anhand der Vergütungsanteile in Betracht, die auf die mangelhafte Leistung entfallen. Ergeben sich die Vergütungsanteile nicht aus dem Vertrag, sind sie zu schätzen (BGH, Urteil v. 22.02.2018 – VII ZR 46/17, Rn. 41 f m.w.N.).

Zu Recht geht das Landgericht deshalb im Rahmen der Schadensschätzung zunächst von dem Vergütungsanteil in Höhe von 13,3 % des Kaufpreises aus, der auf die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie die Fenster einschließlich der Verglasung entfällt und einen Anteil von 57.988,- EUR ausmacht (13,3 % von 436.000,- EUR). Von dieser Teilleistung stellt die Installation der Thermostate und Schaltung der Heizkreise nur einen – nicht weiter im Vertrag vergütungsmäßig ausgewiesenen – Bruchteil dar. Nach Auffassung des Senats kann dieser Bruchteil nach der rechtlichen Maßgabe des Bundesgerichtshofs aber allenfalls mit 0,5 % der in den Vergütungsanteil von 13,3 % fallenden Leistungen bewertet werden, was 289,94 EUR entspricht. Dem Senat dient als Kontrollüberlegung, dass die

marginale Teilleistung in Form des gesondert regelbaren Heizkreislaufes für einen Raum keinen Vergütungsanteil von 0,1 % des Gesamtkaufpreises ausmachen wird. Der geschätzte Betrag von 290,- EUR korrespondiert mit 0,067 % des gesamten Kaufpreises. Dies erachtet der Senat mit Blick auf die Fehlfunktion eines Thermostats für die Küche als angemessen.

#### b) Weitere Mängel

Den Klägern steht ein weiterer Anspruch in Höhe von 7.530,- EUR wegen der im gerichtlichen Gutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. L vom 23. November 2023 festgestellten Mängel zu. Wegen der einzelnen Mängel und der dort jeweils ausgewiesenen Schadenshöhe wird auf das vorgenannte Gutachten verwiesen.

Die Kläger haben die Beklagte mit Schreiben vom 21. Oktober 2019 vergeblich aufgefordert, die Mängel bis zum 10. November 2019 beseitigen zu lassen (Anlage K 3).

Aus der Gesamtwürdigung der angefochtenen Entscheidung wird hinreichend deutlich, dass der zuerkannte Minderungsbetrag in Höhe von 7.530,- EUR auf dem gerichtlichen Sachverständigengutachten beruht. Die dort aufgeführte Wertminderung in Höhe von 8.000,- EUR reduziert sich – wie vom Landgericht erkannt – um die Teilerledigung in Höhe von 470,- EUR wegen der beseitigten Tapetenabhebung (vgl. Urteil des Landgerichts, S. 7 und 12).

Nach den überzeugenden Ausführungen der Sachverständigen Dipl.-Ing. L verbleibt eine Wertminderung für die aufgeführten Mängel – ohne die Tapetenabhebung – in Höhe von 7.530,- EUR (Gutachten vom 23. November 2023, S. 29). Der Senat schließt sich den Ausführungen der Sachverständigen nach eigener kritischer Prüfung an. Die Beklagte hat deren Feststellungen auch nicht in Frage gestellt.

#### 2. Tiefgaragenstellplatz

Die Kläger haben insoweit einen Anspruch auf Minderung in Höhe von 6.600,- EUR aus § 633 Abs. 1 und 2, 634 Nr. 3, 638 BGB.

Die räumlichen Gegebenheiten in der Tiefgarage und die Belegenheit des Stellplatzes der Kläger sind unstreitig. Das als qualifizierte Parteivortrag zu wertende private Gutachten der Klägerseite hat die Beklagte mit Blick auf die räumlichen Gegebenheiten nicht ausreichend bestritten. Danach ist der Stellplatz der Kläger von der Ein- und Ausfahrttrampe über eine Distanz von ca. 30 m mit zwei Richtungswechseln der Fahrgasse erreichbar. Er liegt rechtwinklig am Ende der 5,99 m breiten Fahrgasse. Die seitliche Begrenzungswand des streitgegenständlichen Stellplatzes Nr. 17 läuft als Begrenzungswand für das Fahrbahnende und den gegenüberliegenden Stellplatz durch. Der Stellplatz Nr. 17 hat eine Breite von 2,39 m und eine Länge von 5,06 m. Die entsprechenden Feststellungen des Landgerichts hat der Senat gemäß § 529 ZPO zugrunde zu legen. Auf die zur Baubeschreibung gehörende Skizze der Tiefgarage wird daneben Bezug genommen.

Der Senat geht auf der Grundlage der Baubeschreibung im Ausgangspunkt davon aus, dass die Beklagte einen Stellplatz schuldete, der zu dem vorgesehenen Zweck des Ein- und Ausparkens den Standard der mittleren Art und Güte erreicht. Ein „nutzungsfreundliches Befahren“ führt die Baubeschreibung nur mit Blick auf die Oberflächenbeschichtung der Tiefgarage an. Für die übliche Nutzung eines Tiefgaragenstellplatzes durch Abstellen eines Kraftfahrzeugs muss danach jedenfalls eine Fahrtaktik möglich sein, die ohne einen erhöhten Rangieraufwand

auskommt. Der Erwerber hat jedoch grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass eine bestimmte Einparkvariante möglich ist oder sogar sämtlich in Betracht kommende. Insbesondere besteht kein Anspruch darauf, mit einem Mittelklassefahrzeug in einem Zug einparken zu können, den Stellplatz vorwärts ansteuern und vorwärts ohne Korrekturzüge einparken zu können oder eine Wendemöglichkeit in unmittelbarer Nähe seines Stellplatzes nutzen zu können. Dies ergibt sich hier weder aus dem Vertrag noch aus der allgemein üblichen und zumutbaren Zugänglichkeit von Tiefgaragenstellplätzen. Der begrenzte Parkraum in Berlin findet sich auch in der Konzeption der Tiefgaragen wieder, was dem Senat als Bausenat aus einer Vielzahl von baurechtlichen Streitigkeiten bekannt ist. Dieser Umstand ist im Grundsatz zudem allgemeinkundig. Der geschuldete Standard der mittleren Art und Güte ist deshalb erst dann unterschritten, wenn das Ein- und Ausparken die Grenze des Zumutbaren mit einem durchschnittlichen Fahrzeug überschreitet. In diesem Rahmen hat der Erwerber gewisse Toleranzen beim Komfort des Ein- und Ausparkens hinzunehmen, soweit der Stellplatz sich im Rahmen der geschuldeten mittleren Art und Güte bewegt. Dies ist stets eine Frage des Einzelfalls.

## 2.1

Der Senat sieht den Stellplatz im Grundsatz als ordnungsgemäß erstellt an, auch wenn die vertraglich geschuldete Mindestbreite geringfügig um einen Zentimeter unterschritten sein mag.

## 2.2

Der Stellplatz ist jedoch mangelhaft, weil er nicht in der geschuldeten mittleren Art und Güte erreichbar ist.

Der Fahr- und Rangieraufwand, um den Stellplatz von der Einfahrtrampe aus zu erreichen, hängt hier einerseits von den Maßen und technischen Optionen des Fahrzeugs (z.B. Größe, Wendekreis, Einparkhilfen, Rückfahrkamera) und andererseits von den Fähigkeiten des Fahrers ab. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Stellplatz ausweislich der Baubeschreibung in der geschuldeten Größe hinter den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) 2005 zurückbleibt.

Mit Blick auf die beiden Optionen, entweder vorwärts oder rückwärts einparken zu können, ist es im vorliegenden Fall wegen der die Fahrgasse begrenzenden Wand jedenfalls ausgeschlossen, an dem Stellplatz vorwärts vorbeizufahren und unmittelbar rückwärts einzuparken (Variante 1). Bei einer Anfahrt des Stellplatzes vorwärts kann die Absicht vorwärts einzuparken unter der Maßgabe, dass der benachbarte Stellplatz sowie die gegenüberliegenden Stellplätze belegt sind, gegebenenfalls – je nach Fahrzeug und Fahrkönnen – mit Schwierigkeiten bei dem Parkmanöver und erforderlichen Korrekturzügen verbunden sein (Variante 2). Bei einer Einfahrt vorwärts in die Tiefgarage und einer Wendung vor Einfahrt in die zum Stellplatz führende Gasse oder in dieser Gasse muss dann gegebenenfalls eine Strecke an mehreren Parkplätzen vorbei auf nicht gerader Strecke rückwärts zurückgelegt werden, um den Stellplatz zu erreichen (Variante 3). Die Varianten (2) und (3) können an einen durchschnittlichen Fahrer erhöhte Anforderungen stellen, mutmaßlich abhängig vom Fahrzeug, oder auch Abstriche bei dem Komfort der Erreichbarkeit des Stellplatzes bedingen. In der Gesamtschau der Szenarien (1) – (3) geht der Senat von einer relevanten Komforteinbuße bei der Tauglichkeit des Stellplatzes aus. Eine Gebrauchsmöglichkeit mittlerer Art und Güte setzt nach Auffassung des Senats zumindest eine gesicherte und potentiell nutzerfreundliche Variante für einen durchschnittlichen Fahrer mit durchschnittlichem Fahrzeug voraus. Diese kommt bei der Variante (2) allein dann in Betracht,

wenn der Stellplatz mit einem sehr kleinen und wendigen Fahrzeug angefahren wird (a) oder die benachbarten Stellplätze unbelegt sind und dadurch die Rangierfläche erweitert ist (b). Auf den Lichtbildern 27 und 28 des Privatgutachtens des Dipl. Ing. O ist ersichtlich, dass ein Mittelklassefahrzeug wie das der Kläger nicht in die Fallgruppe (2a) fällt. Auch für den Fall des Weiterverkaufs des Stellplatzes muss in den Blick genommen werden, dass der Standard „mittlere Art und Güte“ nicht auf die Geeignetheit des Stellplatzes vornehmlich für Kleinstfahrzeuge ausgerichtet sein kann. Bei der Fallgruppe (2b) würde es letztlich vom Zufall abhängen, ob die Erreichbarkeit des Stellplatzes erschwert ist oder nicht. In der Fallgruppe (3) erachtet es der Senat als außerhalb der Toleranz, dass nicht nur ein Rückwärtsfahren über die Distanz mehrerer Stellplätze erforderlich ist, sondern dies auch noch auf einer gebogenen Linie zu geschehen hat. Ein Wendemanöver innerhalb der zum Stellplatz führenden Fahrgasse nach der „T-Kreuzung“ dürfte ohnehin mit einem erhöhten Rangieraufwand verbunden sein und deshalb im Vergleich zu einer Wendung vor Einfahrt in die zum Stellplatz führende Fahrgasse an der „T-Kreuzung“ ausscheiden.

Einer Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten bedurfte es zur Feststellung eines Mangels nicht. Die örtlichen Gegebenheiten und Maße sind unstreitig und aus dem Lageplan der Tiefgarage sowie den vorgelegten Lichtbildern ersichtlich. Die grundsätzlichen Optionen für ein Ein- und Ausparken auf und von dem streitgegenständlichen Stellplatz kann die erkennende Einzelrichterin aufgrund ihrer eigenen Erfahrung als Autofahrerin seit über 30 Jahren mit höchst unterschiedlichen Fahrzeugen und aus ihrer mehrjährigen Tätigkeit als Richterin in zivil- und strafrechtlichen Verkehrskammern des Landgerichts Berlin aus eigener Sachkunde selbst beurteilen.

### 2.3

Ansprüche wegen dieses Mangels des Tiefgaragenstellplatzes sind nicht gemäß § 640 Abs. 3 BGB ausgeschlossen. Für eine vorbehaltlose Abnahme trotz Mangelkenntnis gemäß § 640 Abs. 3 BGB reicht ein Kennenmüssen nicht aus. Vielmehr ist eine Kenntnis des konkreten Mangels, seiner Auswirkung und dessen Bedeutung für die Verwendbarkeit des Werks erforderlich (BGH, Urteil v. 09.11.2000 – VII ZR 409/99 – Rn. 17; vgl. Grüneberg/Retzlaff, BGB, 84. Aufl., § 640, Rn. 20 ff m.w.N.). Die Darlegungs- und Beweislast obliegt der Beklagten nach dem allgemeinen Grundsatz, dass derjenige, der sich auf eine Einrede gegen einen Anspruch beruft, hierfür die Darlegungs- und Beweislast trägt (vgl. Grüneberg/Retzlaff, a.a.O., Rn. 22). Dem ist die Beklagte nicht nachgekommen. Zwar waren die Kläger durch die Skizze zur Baubeschreibung und gegebenenfalls durch eine Besichtigung über die Lage des Stellplatzes grundsätzlich informiert. Das gilt insbesondere mit Blick auf die seitliche Begrenzungswand des Stellplatzes, die zugleich die Fahrgasse abschließt. Einen Fahrversuch oder gleichwertiges Unterfangen haben sie jedoch unstreitig vor dem Erwerb des Stellplatzes nicht durchgeführt. Auch wenn sie sich unter mehreren noch zum Erwerb stehenden Stellplätzen für den streitgegenständlichen entschieden haben, folgt hieraus nicht zwangsläufig, dass sie die Komplexität der Frage der Erreichbarkeit des Stellplatzes vollends durchdrungen und überdacht haben. Ein offensichtlicher Mangel liegt deshalb nicht vor. Ein solcher ist nur mit äußerster Vorsicht und Zurückhaltung anzunehmen, und zwar dann, wenn ein Mangel so klar und gravierend in Erscheinung tritt, dass ein Sachkundiger ihn nicht übersehen haben kann (vgl. OLG Dresden, Urteil v. 28.02.2002 – 4 U 2123/01 – Rn. 29). Solche Umstände sind nicht gegeben.

## 2.4

Eine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung nach §§ 638 Abs. 1 Satz 1, 636, 323 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist entbehrlich. Die Beklagte leugnet einen Mangel auch noch in zweiter Instanz und hat keine anderen Ausgleichsmöglichkeiten in Aussicht gestellt. Eine Nacherfüllung in Bezug auf den streitgegenständlichen Stellplatz ist ersichtlich unmöglich.

Eine Minderungserklärung im Sinne von § 636 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt vor.

## 2.5

Der Senat erachtet im vorliegenden Einzelfall eine Minderungsquote von 20 % des Kaufpreises von 33.000,- EUR, mithin einen Minderungsbetrag in Höhe von 6.600,- EUR für angemessen. Hierdurch sind sämtliche mit dem streitgegenständlichen Stellplatz verbundenen Abstriche des als Bausoll geschuldeten Standards der mittleren Art und Güte ausreichend berücksichtigt.

Die Minderung errechnet sich gemäß § 638 Abs. 3 BGB durch Herabsetzen des Kaufpreises in dem Verhältnis, in dem der Wert des Werks in mangelfreiem Zustand zur Zeit des Vertragsschlusses zu dem wirklichen Wert gestanden hat. Sie ist gegebenenfalls gemäß § 287 ZPO zu schätzen (Grüneberg/Retzlaff, a.a.O., § 638, Rn. 4 m.w.N.).

Der vorliegende Fall unterscheidet sich von dem der Entscheidung des OLG Braunschweig zugrundeliegenden Sachverhalt, in dem eine Minderung des Kaufpreises für einen Tiefgaragenplatz von 2/3 angenommen wurde (Urteil v. 20.06.2019 – 8 U 62/18), in mehrfacher Hinsicht. Zum einen beträgt die hier rückwärts zurückzulegende Strecke nur maximal 27 m, mithin etwa die Hälfte des dort zur Entscheidung stehenden Sachverhalts. Zum anderen liegt hier die Erschwernis durch die Gefahr einer sich öffnenden Tür während des Einparkens nicht vor. Dass hier ein Rückwärtsfahren mit Lenkbewegung im Raum steht, fällt nicht in gleicher Weise ins Gewicht, weil es sich um ein übliches Fahrmanöver handelt. Solche Fertigkeiten verfestigen sich im Allgemeinen mit zunehmender Übung und sind plötzlich erforderlich werdenden Fahrmanövern bei Gefahr nicht vergleichbar.

Der Senat geht allerdings auch hier davon aus, dass die eingeschränkte Nutzbarkeit des Stellplatzes nicht bereits durch eine Reduktion des Kaufpreises abgegolten ist. Hierzu hat die Beklagte nichts konkret vorgetragen. Der Senat kann deshalb nicht zugrunde legen, die eingeschränkte Nutzbarkeit des Stellplatzes wäre bereits über den reduzierten Kaufpreis abgebildet.

Bei der Bestimmung der Minderungsquote hat sich der Senat von der Überlegung leiten lassen, dass die in der Variante (2) aufgeführten Schwierigkeiten grundsätzlich auch für andere, vergleichbare Stellplätze in der Garage und insbesondere der Fahrgasse gelten. Denn die Rangierfläche ist insoweit für alle Einparker durch die Breite der Fahrgasse, die räumlichen Gegebenheiten und benachbarte Stellplätze beschränkt. Die die Kläger benachteiligende Komforteinbuße liegt hier allenfalls in der den Stellplatz begrenzenden Garagenwand. Dies bewertet der Senat als niederschwellig.

Wenn in der Tiefgarage sowieso nur vorwärts eingeparkt werden soll und dies bei der Gestaltung der Tiefgarage ohnehin Rangierbedarf zeitigen kann, fällt der Wegfall der Variante (1) für den streitgegenständlichen Stellplatz nicht maßgeblich ins Gewicht.



Zu berücksichtigen ist, dass die Beklagte gerade nicht Einparken mittels eines bestimmten Fahrmanövers oder einen Stellplatz schuldete, der über alle denkbaren Ein- und Ausparkvarianten problemlos zu erreichen und wieder zu verlassen ist.

Der Stellplatz ist jedenfalls in der Variante (3) für alle Fahrzeuge, die in die Tiefgarage und auf den Stellplatz passen, zuverlässig erreichbar. Deshalb ist der Stellplatz im Grundsatz für den vorgesehenen vertraglichen Gebrauch funktionstauglich. Die in der Variante (3) aus Sicht des Senats zu sehende Mangelhaftigkeit, die in der rückwärts zu fahrenden Distanz auf gebogener Linie an ca. 7 Parkplätzen vorbei (maximal 27 m) zu sehen ist, wird durch einen Abschlag von 20 % ausreichend abgebildet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Senat aufgrund der Lageskizze davon ausgeht, dass auch andere Einsteller in der betreffenden Fahrgasse und in der übrigen Fahrgasse gegebenenfalls über eine gewisse Strecke zurücksetzen müssen, wenn sie ihren Stellplatz im Wege des Rückwärtseinparkens ansteuern wollen. Der für die Kläger bestehende Nachteil im Vergleich zu diesen Einstellern besteht darin, dass sie beim Zurücksetzen eine etwas längere Strecke passieren müssen.

### 3. Sachverständigenkosten

Die Kläger haben Anspruch auf Erstattung der ihnen entstandenen Sachverständigenkosten in Höhe von 1.974,90 EUR aus § 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind die Kosten für ein Gutachten über Ursache und Ausmaß der eingetretenen und vielleicht noch zu erwartenden Mängel als Mangelfolgeschäden grundsätzlich erstattungsfähig. Dieser Schaden entsteht von vornherein neben dem Nachbesserungsanspruch, so dass eine Fristsetzung keine Anspruchsvoraussetzung ist (BGH, Urteil v. 13.09.2001 – VII ZR 392/00 – Rn. 14 zur VOB/B m.w.N.; OLG Stuttgart, Urteil v. 18.09.2023 - 5 U 15/23 - Rn. 63; OLG Düsseldorf, Urteil v. 28.05.2009 – 5 U 92/07 – Rn. 97).

Eine Fristsetzung insoweit war deshalb entbehrlich. Die Beklagte befand sich hier im Zeitpunkt der Beauftragung der privaten Sachverständigen mit der Mängelbeseitigung ohnehin bereits in Verzug. Ausweislich des Tatbestandes der angefochtenen Entscheidung beauftragten die Kläger den Sachverständigen Dipl. Ing. O erst, nachdem sie die Beklagte mit anwaltlichem Schreiben vom 21. Oktober 2019 zur Mängelbeseitigung aufgefordert hatten und die bis zum 10. November 2019 gesetzte Frist abgelaufen war. Ausweislich der Rechnung des Sachverständigen O vom 13.10.2020 (K 17) beauftragten ihn die Kläger am 2. Juni 2020. Diese Überlegungen gelten für die Beauftragung des privaten Sachverständigen W entsprechend.

Ein Verstoß gegen die den Klägern obliegende Schadensminderungspflicht ist nicht ersichtlich. In der Gesamtschau zeigt sich vielmehr, dass die Beklagte den von den Klägern gerügten Mängeln nicht die nötige Aufmerksamkeit und Beachtung geschenkt hat. Vor diesem Hintergrund durften sich die Kläger auch im Vorfeld eines Rechtsstreits sachverständiger Hilfe bedienen, um ihren berechtigten Ansprüchen Nachdruck zu verleihen und diese durchzusetzen.

### 4.

Der Zahlungsanspruch der Kläger setzt sich deshalb wie folgt zusammen:

Thermostat	290,00 EUR
Weitere Mängel laut Gutachten	7.530,00 EUR

Tiefgaragenstellplatz	6.600,00 EUR
Private Sachverständigenkosten	1.974,90 EUR
<b>gesamt</b>	<b>16.394,90 EUR</b>

## 5. Zinsen

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB. Die Klage ist der Beklagten am 27. April 2021 zugestellt worden.

## III.

Über die Kosten ist gemäß §§ 91, 91a, 92, 96, 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO entschieden worden. Wegen der zu §§ 91 a, 96 ZPO beruhenden Erwägungen wird auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung verwiesen.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10 Satz 1 und 2, 711 Satz 1 und 2 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht vorliegen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Die Entscheidung beruht – in Anwendung der ausreichend ergangenen, auch höchstrichterlichen Rechtsprechung auf den vorliegenden Einzelfall – auf den besonderen Umständen des vorliegend zu beurteilenden Sachverhalts.