

Befahrbarkeit und Nutzbarkeit von Tiefgaragen

Bauordnungsrechtliche und zivilrechtliche Anforderungen

Dipl.-Ing. Ulrich Meier
TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Meinungsbildung durch die Medien

Zu eng geworden

WELT: 24.04.2016

Das tägliche Chaos auf Parkplätzen

Frankfurter Rundschau: 18.06.2014

20 ZENTIMETER BIS ZUR DELLE

Stuttgarter Zeitung: 11.05.2012

Garagen des Grauens – Parkhaus Test des ADAC

Spiegel ONLINE: 12.11.2012

Park-Chaos: Autos werden breiter, Stellplätze nicht

Westdeutsche Zeitung: 19.10.2012

KLAUSTROPHOBIE IM PARKHAUS

Süddeutsche Zeitung: 13.05.2017

Zu eng, zu klein, besetzt – Wenn Deutsche wegen eines Parkplatzes vor Gericht ziehen

Focus Money: 06.02.2014

Mehr Unfälle durch veraltete Parkplatzgrößen

auto motor sport: 18.07.2009

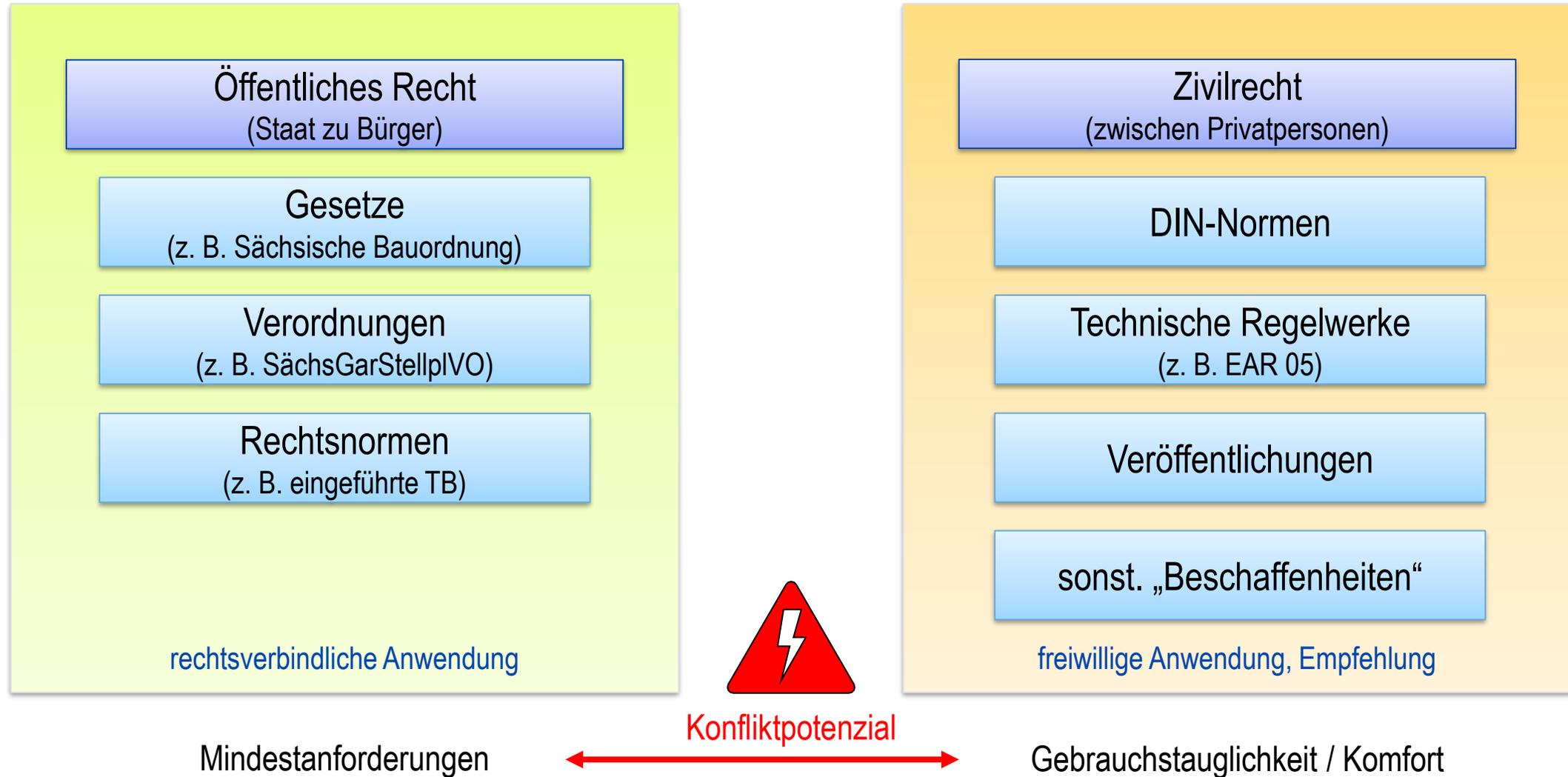
Einpark-Horror in immer engeren Tiefgaragen

WELT 11.11.2012

Wie viel Mut braucht man zur Lücke?

Sächsische Zeitung: 29.06.2012

Systematik der Regelwerke



Öffentliches Recht – Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung

Die SächsGarStellplVO definiert „absolute“ **Mindest- / Maximalabmessungen** der Bewegungsflächen

Zu- und Abfahrt:

- Mindestfahrbahnbreite 2,75 m
- Mindestradius innerer Fahrbahnrand 5,00 m
- Mindestfahrbahnbreite im Bereich von Zu- und Abfahrtssperren 2,30 m

Rampe:

- maximale Neigung 15%
- gerade Rampe: Mindestfahrbahnbreite 2,75 m
- gewendelte Rampe: Mindestfahrbahnbreite 3,50 m / Mindestradius 5,00 m

Einstellplatz:

- Mindestlänge 5,00 m
- Mindestbreite 2,30 m / 2,40 m / 2,50 m (je nach Längsseitenbegrenzung)

Fahrgasse:

- Mindestfahrgassenbreite 6,50 m / 6,00 m / 5,50 m (bei 90°-Anordnung der Einstellplätze)
- Mindestfahrbahnbreite 2,75 m
- Mindestfahrbahnbreite bei Gegenverkehr 5,00 m

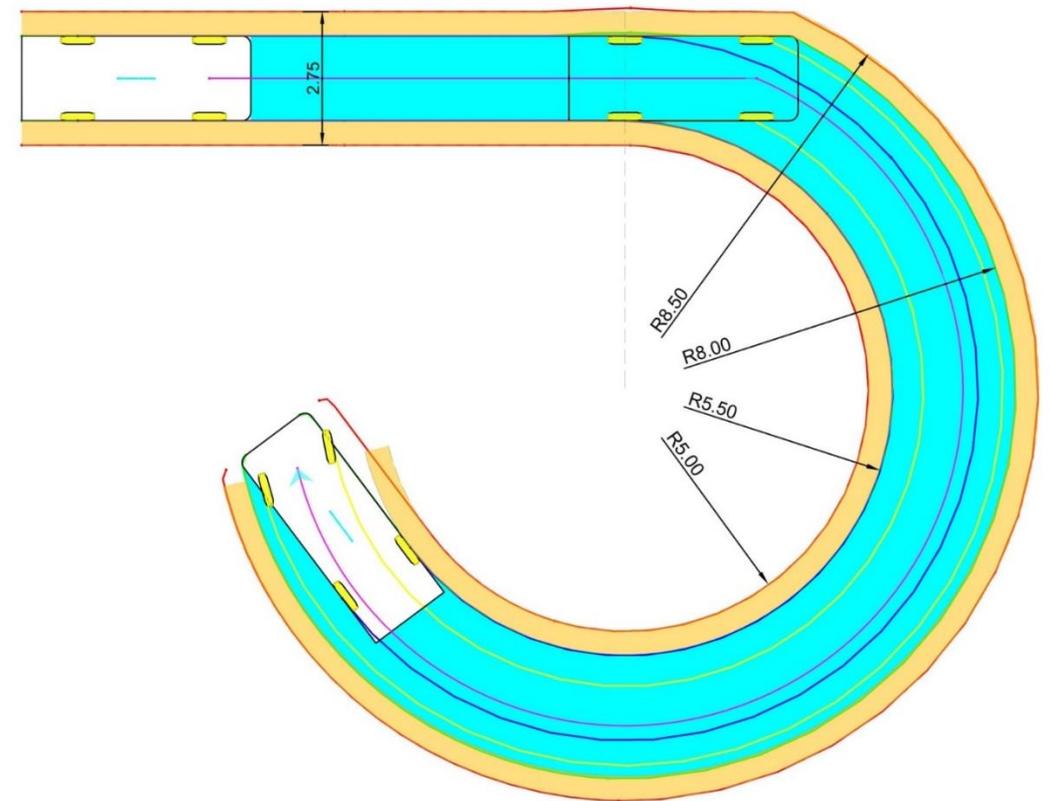


Schutzziele: Befahrbarkeit + Nutzbarkeit

Öffentliches Recht – Schutzziel (Mindest-) Befahrbarkeit

Mindestanforderungen am Beispiel der Fahrbahnbreite von Rampen

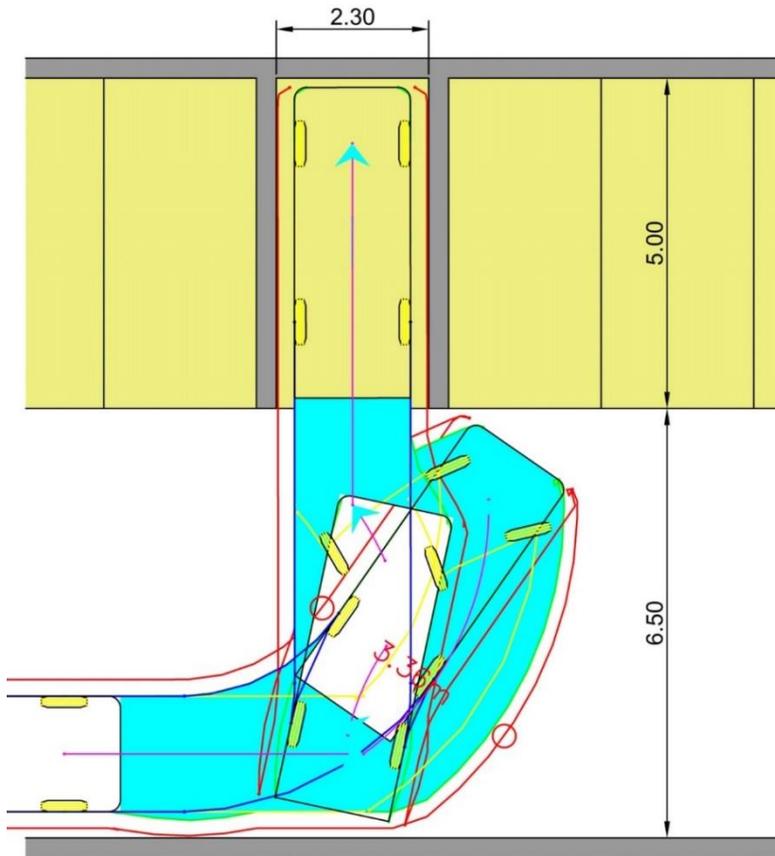
Bemessungsfahrzeug welches der SächsGarStellpIVO zugrunde liegt:



- seitlicher Sicherheits- und Bewegungsspielraum 50 cm (beidseitig)
- Lenkbewegungen bei stehendem Fahrzeug

Öffentliches Recht – Schutzziel Nutzbarkeit

Mindestanforderungen am Beispiel der Einstellplatzbreiten



SächsGarStellplVO

► Fahrgasse:

Fahrgassenbreite 6,50 m

→ erforderliche Einstellplatzbreite 2,30 m

→ **Schutzziel: Befahrbarkeit (Ein- und Ausfahren)**

► Einstellplatz:

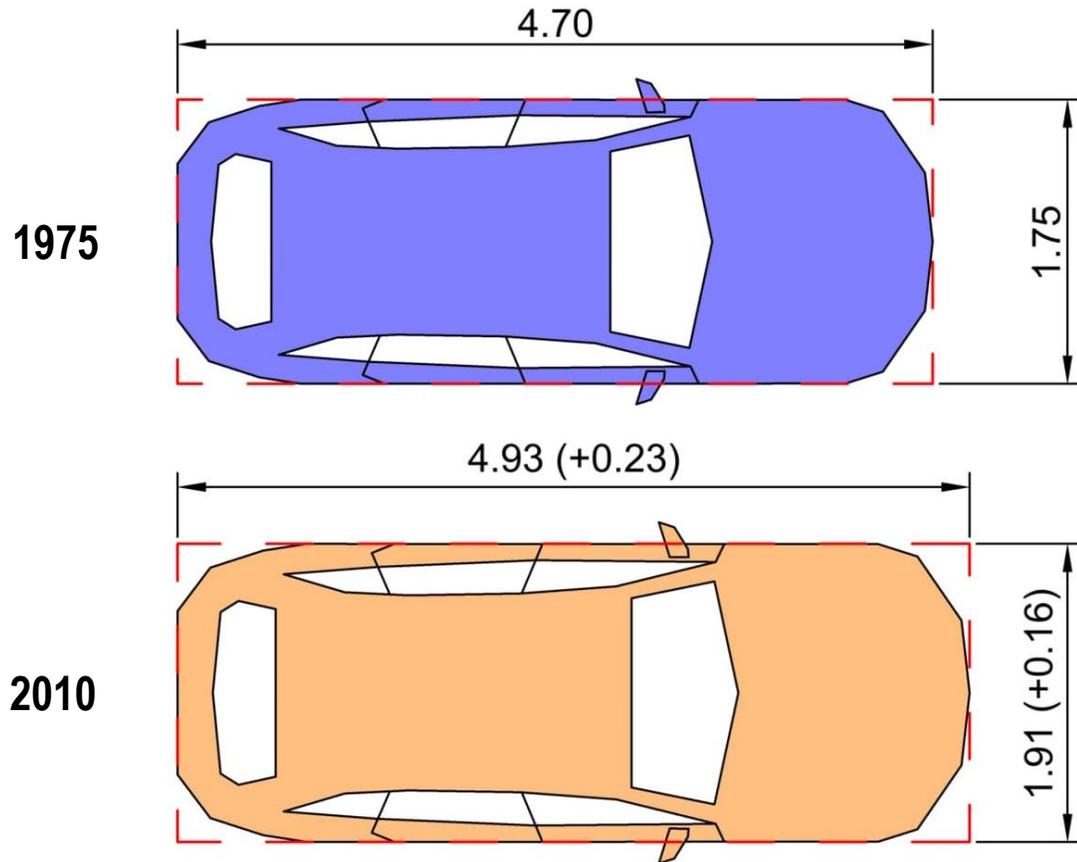
beidseitige Längsseitenbegrenzung

→ erforderliche Einstellplatzbreite **2,50 m**

→ **Schutzziel: Nutzbarkeit (Ein- und Aussteigen)**



Konfliktpunkt Fahrzeugabmessungen



SächsGarStellplVO



Gegenwart

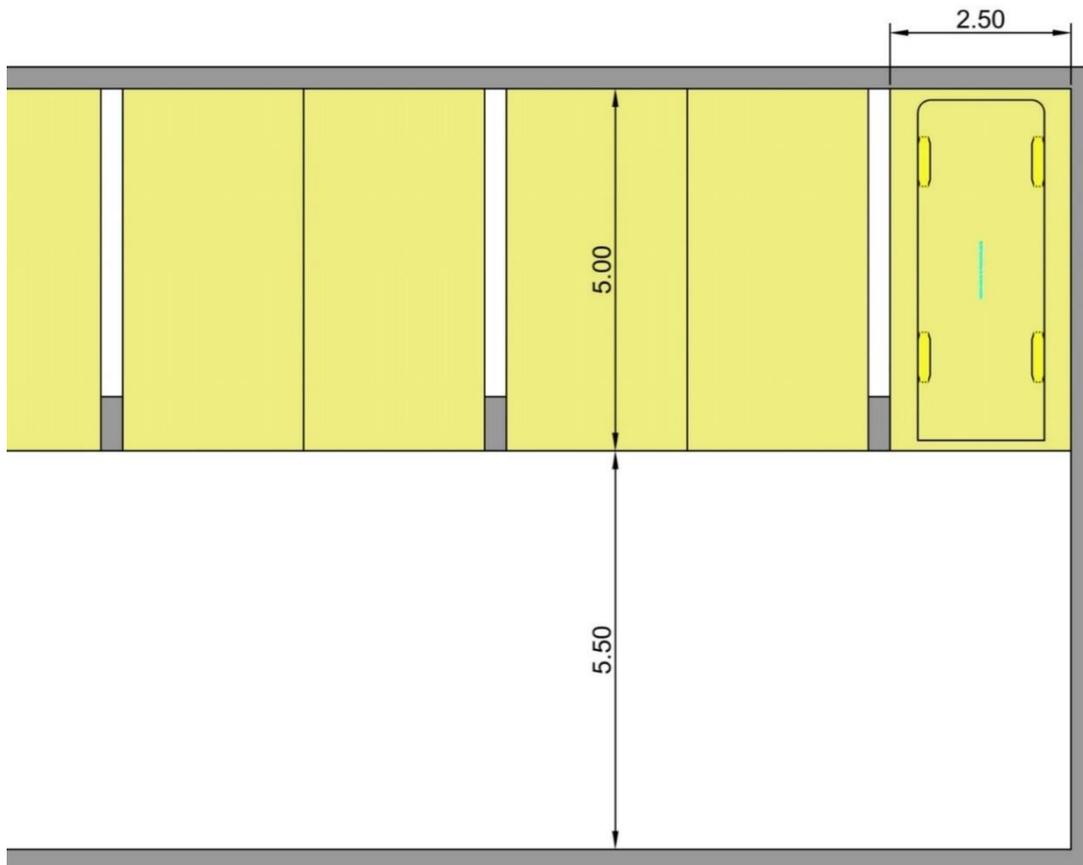


Zukunft?



Beispiel 1: Endeinstellplatz / Abmessungen nach SächsGarStellpIVO

Die Bewegungsflächen entsprechen den Mindestanforderungen der SächsGarStellpIVO



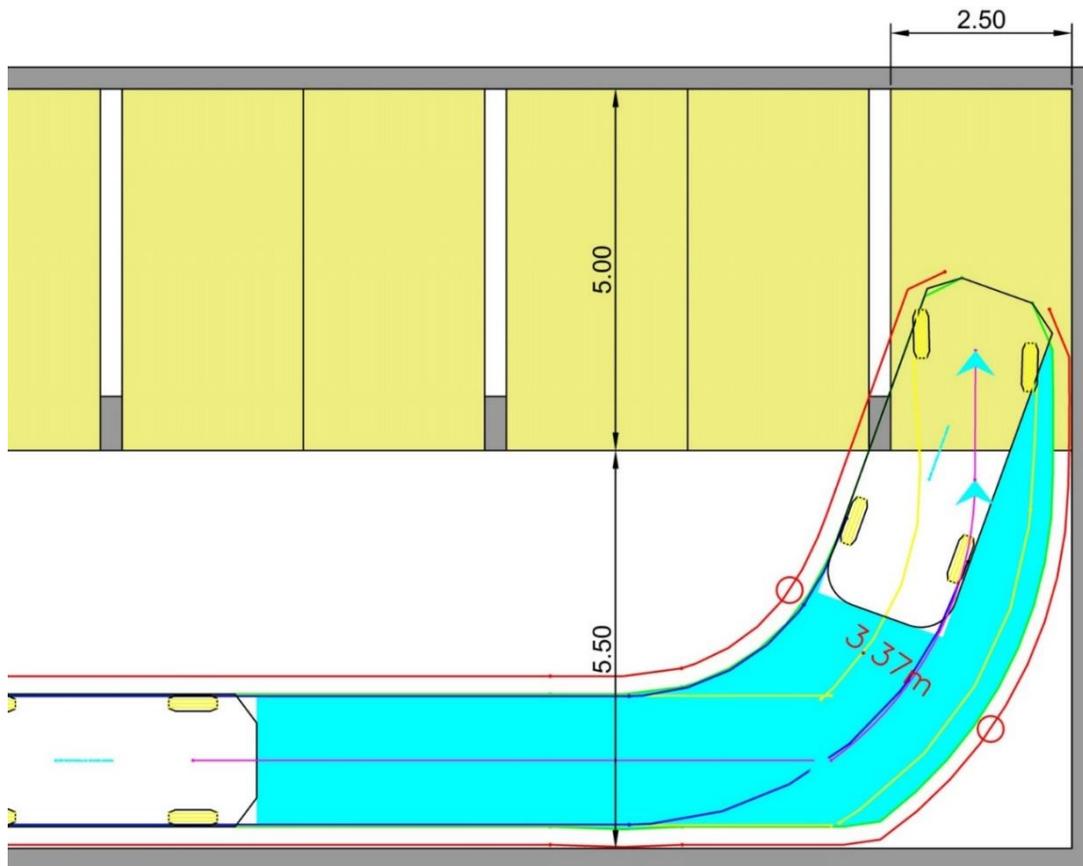
Öffentliches Recht

SächsGarStellpIVO



Beispiel 1: Endeinstellplatz / Abmessungen nach SächsGarStellpIVO

Anforderungen an z. B. Komfort und Gebrauchstauglichkeit (bspw. Mittelklassefahrzeug)



Öffentliches Recht

SächsGarStellpIVO



Zivilrechtliche Anforderungen



Beispiel 1: Rechtsprechung

OLG Hamm, 05.12.2002 (Az. 4 U 121/02)

Eine Tiefgarage weist wesentliche **Mängel** auf, wenn Stellplätze aufgrund einer Unterschreitung der nach Garagenverordnung erforderlichen Breiten nicht ungehindert angefahren werden können und Stellplätze **nur mit einem Kleinwagen** anzufahren sind.

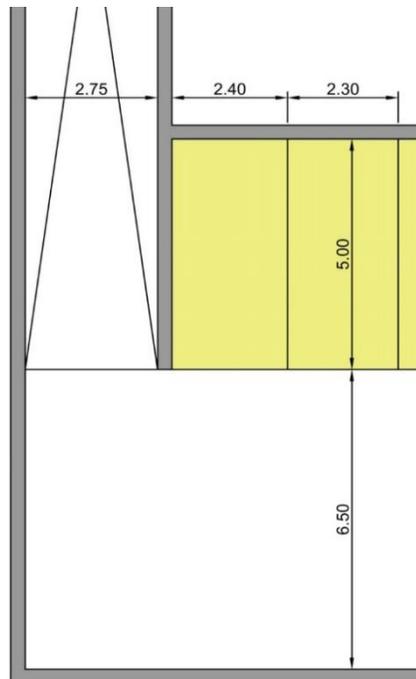
OLG Köln, 24.02.2016 (Az. 16 U 50/15)

Ein Tiefgaragenstellplatz ist mangelhaft, wenn dieser nicht mit einem **Mittelklassefahrzeug** ohne Inanspruchnahme eines anderen Stellplatzes befahrbar ist und der nach § 119 SBauVO NRW vorgeschriebene Einfahrtsradius nicht eingehalten ist.

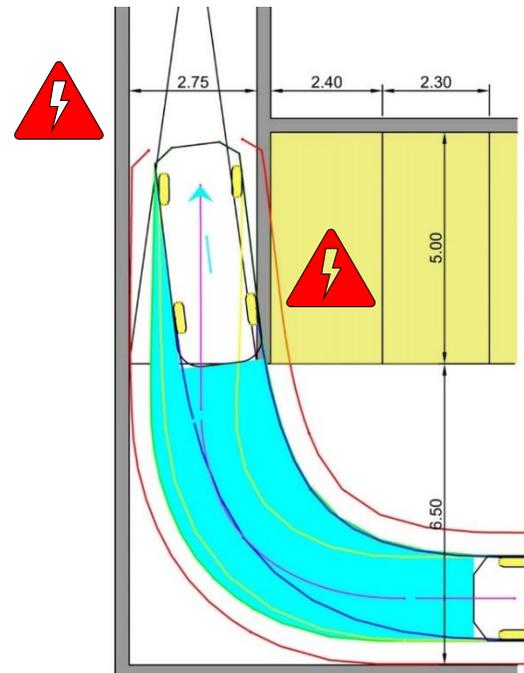
Beispiel 2: Übergang Fahrgasse – Rampe

Die Bewegungsflächen entsprechen den Mindestanforderungen der SächsGarStellplVO

Öffentliches Recht



Zivilrechtliche Anforderungen



- Mittelklassefahrzeug
- seitlicher Sicherheits- und Bewegungsspielraum 50 cm (beidseitig)
- Lenkbewegungen nur während der Fahrt



Beispiel 3: Befahrbarkeit Einstellplätze – Beispiele Rechtsprechung

OLG Stuttgart, 12.05.1999 (Az. 3 U 99/98):

Sofern vertraglich keine Einschränkungen geregelt sind, gehört es zur vorausgesetzten Gebrauchstauglichkeit, dass ein Stellplatz in einer Tiefgarage mit den in Deutschland **allgemein gebräuchlichen Autos** ohne besondere Schwierigkeiten befahrbar und beparkbar ist. Auch bei einer kleinen Garage sind **mehr als drei Rangiervorgänge** zum Erreichen der einzelnen Stellplätze unzumutbar.

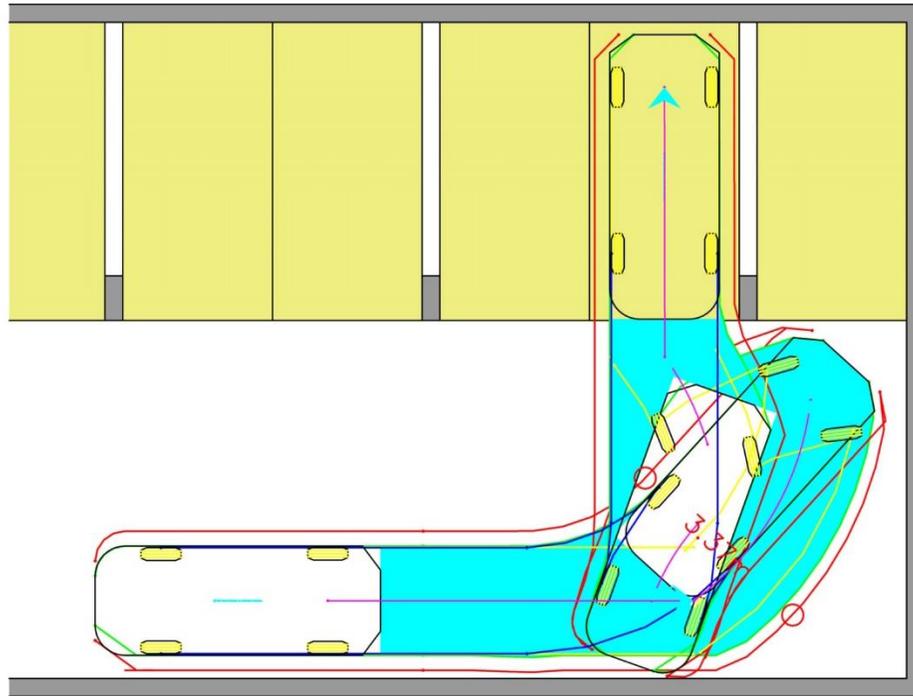
OLG Stuttgart, 03.05.2012 (Az. 7 U 182/11):

Ein Tiefgaragenstellplatz muss bei Fehlen einer ausdrücklichen Beschaffenheitsvereinbarung für einen **durchschnittlichen Fahrer** in zumutbarer Weise nutzbar sein. Dies ist der Fall, wenn das Einparken nicht mehr als **drei Fahrbewegungen** und das Ausparken nicht mehr als **vier Fahrbewegungen**, also jeweils einen Korrekturzug, erfordert.

Dies muss **ohne elektronische Unterstützung** und ohne besondere weitere Vorkehrungen möglich sein.

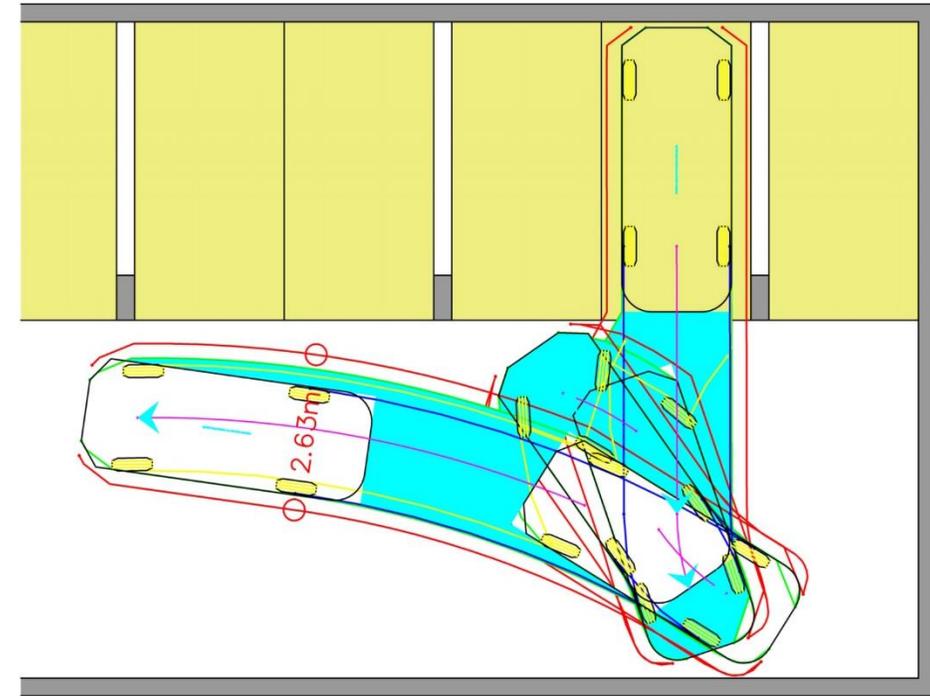
Beispiel 3: Befahrbarkeit Einstellplätze – zulässige Fahrbewegungen

Einfahren



3 Fahrbewegungen

Ausfahren

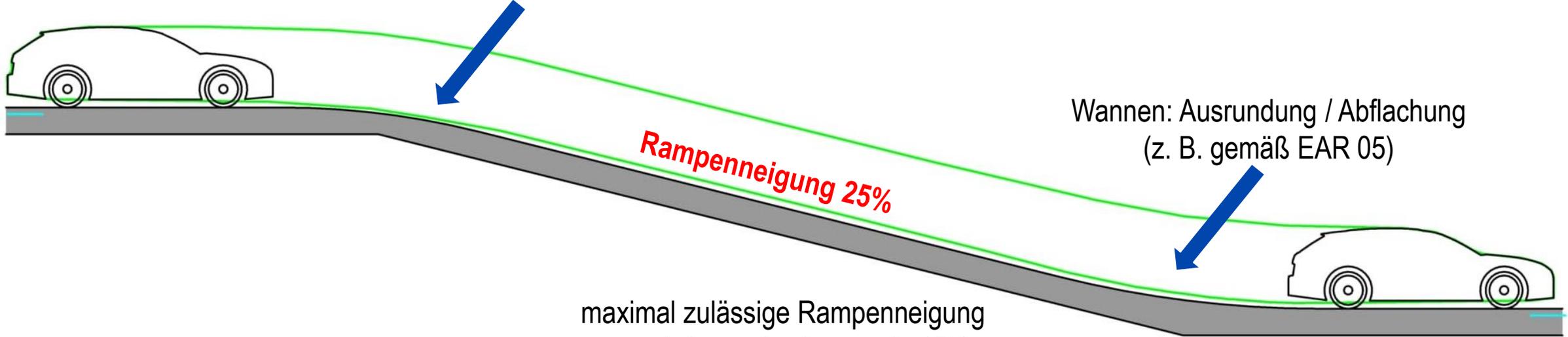


4 Fahrbewegungen



Beispiel 4: Abweichung von der SächsGarStellplVO – Rampenneigung

Kuppen: Ausrundung / Abflachung
(z. B. gemäß EAR 05)



Wannen: Ausrundung / Abflachung
(z. B. gemäß EAR 05)

maximal zulässige Rampenneigung
gemäß SächsGarStellplVO: 15%

isolierte Abweichung (§67 SächsBO) beantragen + begründen → **Zustimmung der Genehmigungsbehörde**



Öffentliches Recht

Zivilrechtliche Anforderungen



Beispiel 4: Rampenneigung – Beispiele Rechtsprechung

OLG Hamburg, 09.01.2008 (Az. 6 U 197/07)

Die Garagenzufahrt einer Tiefgarage überschreitet den Neigungswinkel nach Garagenverordnung. Der Bauträger unterlässt es aber, die Erwerber auf diesen Umstand hinzuweisen.

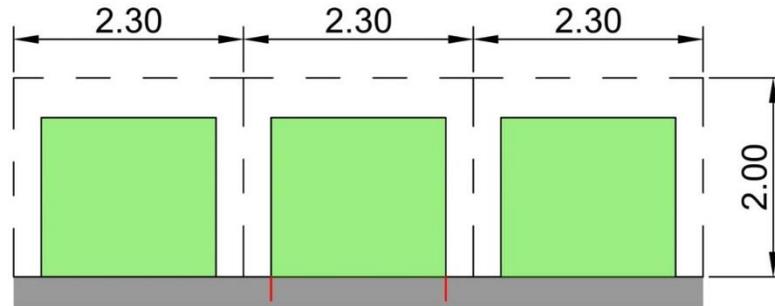
Das Gericht urteilte hier eine **mangelhafte Leistung**, da **trotz der regelmäßigen Duldung durch die Genehmigungsbehörde** gegen die „anerkannten Regeln der Baukunst und Technik“ verstoßen wurde und die öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen nicht eingehalten wurden.



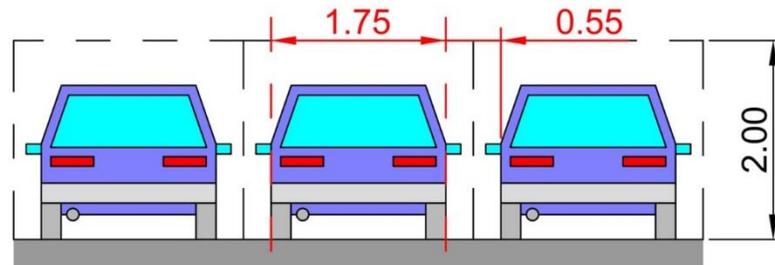
Hinweis an die Erwerber zwingend erforderlich!

Beispiel 5: Einstellplatzbreiten

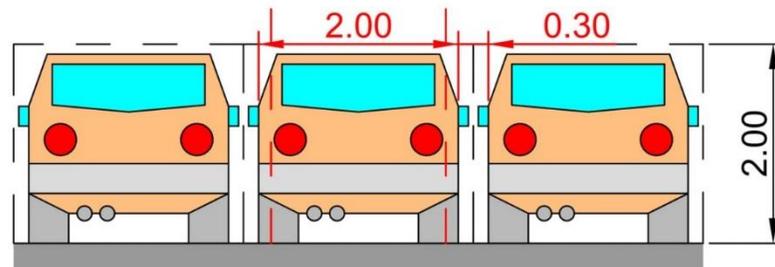
RAR 1975
(„SächsGarStellplVO“)



Kleinwagen – Kompaktklasse
Breite o. Spiegel \approx 1,75 m



SUV
Breite o. Spiegel \approx 2,00 m



Öffentliches Recht

SächsGarStellplVO

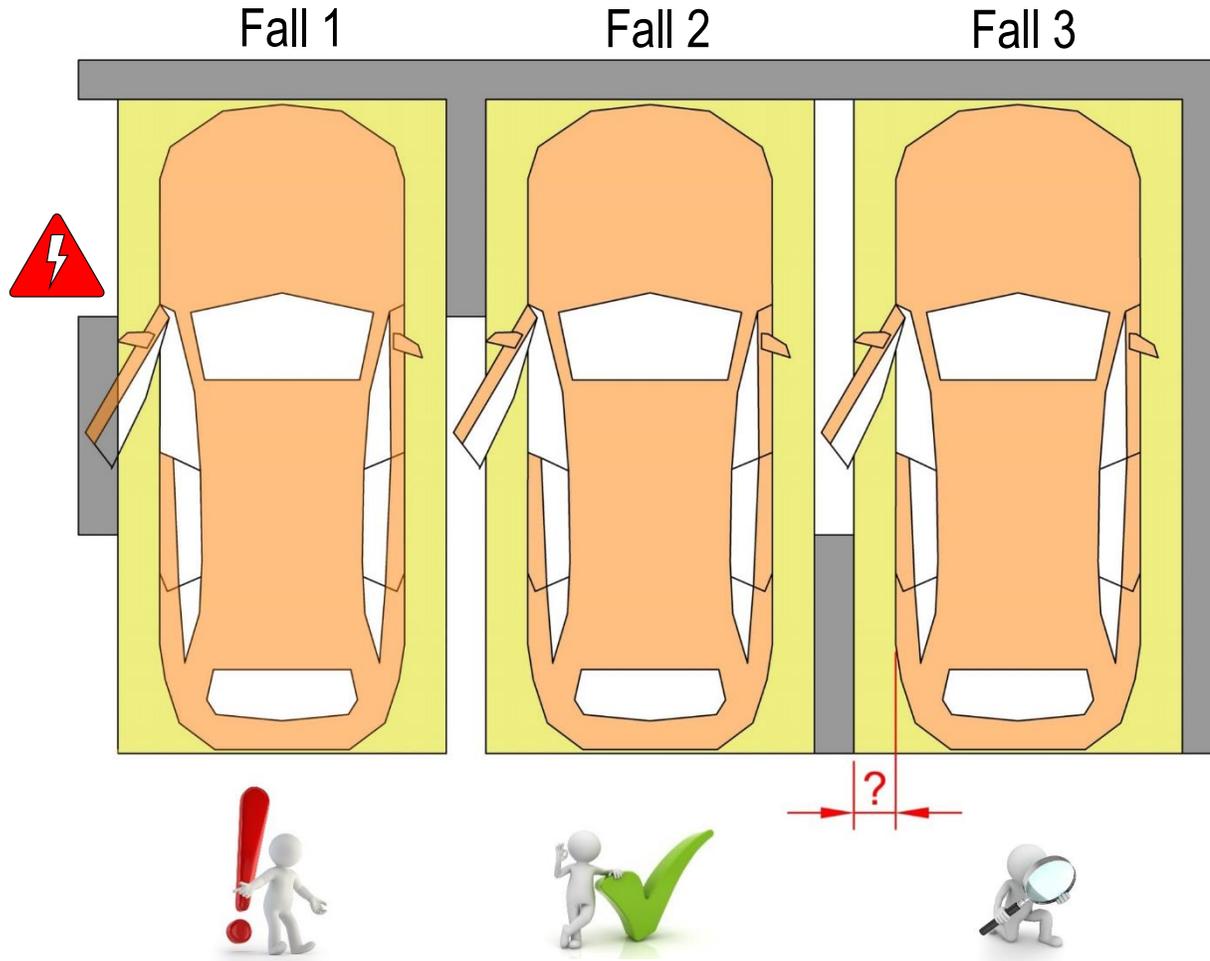


Zivilrechtliche Anforderungen



➔ Hinweis an die Erwerber zwingend erforderlich!

Beispiel 5: Türöffnungsmaß / Durchgangsmaß – zivilrechtliche Prüfung



Öffentliches Recht



Zivilrechtliche Anforderungen



Beispiel 5: Einstellplatzbreiten – Beispiele Rechtsprechung

OLG Celle, 28.11.2002 (Az. 4 U 121/02)

Ein Tiefgaragenstellplatz ist mit „**erheblichen Mängeln**“ behaftet, wenn dieser **nicht nutzbar** ist. **Ein Tiefgaragenstellplatz ist dennoch als nutzbar zu bewerten**, wenn **der Fahrer eines Mittelklassefahrzeugs links ohne weiteres aussteigen** kann, sofern im Bereich seines Ausstiegs ein Pfeiler nicht im Weg ist.

↓
unabhängig davon
↓

SächsGarStellplVO:

Die Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen:

- 2,30 m, wenn keine Längsseite
- 2,40 m, wenn eine Längsseite
- 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes im Abstand bis zu 0,10 m durch **Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen** begrenzt ist

Zusammenfassung – Wie können wir Ihnen helfen?



Technische Analyse als Grundlage für:

- das rechtzeitige Erkennen von Fehlern,
- eine optimierte Planung,
- das Erstellen von Baubeschreibungen
- ...



Ziel: Mangelfreie Planung und Ausführung



Kontakt

Dipl.-Ing. Ulrich Meier

Telefon 0351 4202-304
ulrich.meier@tuev-sued.de



**Mehr Wert.
Mehr Vertrauen.**