

Bauherr verweigert Abnahme der Garage

Ist die Garagenzufahrt mangelhaft, wenn er nicht in einem Zug ein- und ausfahren kann?

Laut Bauvertrag hatte das Bauunternehmen eine Doppelhaushälfte "für gehobene Ansprüche" mit Carport und Garage zu errichten. Als der Bau fertig war, verweigerte der Münchner Bauherr das "okay" für die Garage und verlangte rund 28.000 Euro zurück.

Begründung: Die Zufahrt zur Garage sei mangelhaft geplant und ausgeführt worden. Um mit dem Auto hineinzufahren, müsse er mehrfach rangieren, bis zu zehn Mal sogar! Unmöglich sei es, so aus der Garage herauszufahren, dass man das Grundstück vorwärts verlassen könne. Laut Verkaufsprospekt sollte eine hochwertige Doppelhaushälfte für gehobene Ansprüche entstehen. Bei einem Objekt dieser Kategorie dürfe der Käufer doch wohl erwarten, dass er ohne Rangieren in die Garage hinein und heraus komme.

Wie schon das Landgericht München I wies auch das Oberlandesgericht (OLG) München die Zahlungsklage des Bauherrn gegen das Bauunternehmen ab (9 U 601/12). Die Gerichte sahen die Garagenzufahrt nicht als mangelhaft an. Für Einzelgaragen auf privaten Grundstücken gebe es keine anerkannten Regeln der Technik, so das OLG, nach denen Nutzer die Möglichkeit haben müssten, in einem Zug in die Garage einzufahren. Anders als bei Tiefgaragen, die von vielen Autofahrern genutzt würden, könne man da ungestört rangieren.

Auch bei Wohnimmobilien gehobener Ausstattung gehöre es nicht zum Standard, dass Eigentümer ihre Garagen absolut ohne Rangieren befahren könnten. Daher könne der Bauherr aus der Beschreibung im Verkaufsprospekt keinen derartigen Anspruch ableiten. Außerdem erlaubten die Lage der Zufahrt und der Zuschnitt des Grundstücks dies gar nicht. Den Bauplänen sei zu entnehmen, dass die Garage direkt an der Grundstücksgrenze gebaut werden sollte. Auch ihre Maße und der Umfang der Zufahrt standen damit fest.

Laut Sachverständigengutachten könne ein durchschnittlicher Autofahrer mit einmaligem Zurücksetzen einfahren. Mit zwei Mal Zurücksetzen könne er aus der Garage fahren und dann auch vorwärts aus dem Grundstück herausfahren.

Die Richter hatten sich Fotos von der Zufahrt angesehen und fanden — auch aufgrund eigener Fahrpraxis! — das Urteil des Sachverständigen überzeugend. Vielleicht tue sich der Hauseigentümer auch deshalb schwer, weil er Garage und Zufahrt mit großen Gegenständen zugestellt habe, vermutete das Gericht. So habe er seinen Manövrierraum zusätzlich eingeschränkt.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/bauherr-verweigert-abnahme-der-garage>