
Datum: 20.05.2026
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Hinweisbeschluss
Aktenzeichen: 16 U 118/25
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2026:0520.16U118.25.00

Tenor:

Der Senat weist darauf hin, dass er beabsichtigt, die Berufung der Klägerin gegen das am 16.10.2025 verkündete Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 8 O 142/25 - nach § 522 Abs. 2 ZPO einstimmig durch Beschluss zurückzuweisen.

Die Klägerin erhält Gelegenheit, binnen 3 Wochen ab Zugang dieses Beschlusses zu dem Hinweis Stellung zu nehmen.

Gründe:

- I. 2
- Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg, denn das Landgericht hat die Klage nach 3
Beweisaufnahme zu Recht und mit zutreffender Begründung in einem ausführlich
begründeten Urteil abgewiesen.
- Der Klägerin steht der aus abgetretenem Recht (§ 398 BGB) gegen die Beklagten geltend 4
gemachte Anspruch auf Zahlung von 51.500 € wegen behaupteter eingeschränkter
Nutzbarkeit des Stellplatzes Nr. 5 nicht zu. Der Kaufpreis für die Wohnung ist nicht um 32.000
€ und der Kaufpreis für den Stellplatz Nr. 5 ist nicht um 19.500 € gemindert, §§ 634 Nr. 3, 638
BGB. Dies ergibt sich aus den folgenden drei voneinander unabhängigen Erwägungen:
1. Der Stellplatz Nr. 5 weist bereits deshalb keinen Sachmangel auf, weil seine Ist- 5
Beschaffenheit im Rahmen des notariellen Änderungsvertrages vom 13.12.2017 als Soll-
Beschaffenheit iSv § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB vereinbart worden ist.
- Die Initiative für den Austausch des in dem Bauträgerkaufvertrag vom 11.11.2016 allein 6
anhand der Planunterlagen vereinbarten Stellplatzes Nr. 1 durch den nach der
Gebäudeerrichtung konkret wahrnehmbaren Stellplatz Nr. 5 ging von der am 28.06.2017

verstorbenen Erwerberin aus. Diese war nach Bezug des Objekts in Kenntnis der tatsächlichen örtlichen Situation mit der Befahrbarkeit des Stellplatzes Nr. 1 unzufrieden, kannte aus eigener Anschauung die Begebenheiten des Stellplatzes Nr. 5 und veranlasste daher die nach ihrem Tod auch notariell vollzogene Änderung. Diesen Vortrag der Beklagten in der Klageerwidern vom 11.06.2025 (Bl. 561 LG) und der Duplik vom 02.09.2025 (Bl. 836 LG) hat die Klägerin in ihren Schriftsätzen vom 01.08.2025 (Bl. 630 LG) und 10.09.2025 (Bl. 848 LG) nicht hinreichend bestritten. Die Anforderungen an die Substantiierungslast des Bestreitenden hängen davon ab, wie substantiiert der darlegungsbelastete Gegner vorgetragen hat. Je detaillierter der Vortrag der darlegungsbelasteten Partei ist, desto höher ist die Erklärungslast der bestreitenden Partei nach § 138 Abs. 2 ZPO (vgl. nur BGH, Urt. v. 28.04.2022 - IX ZR 48/21, NZI 2022, 733, Rn. 20 ff.; v. 04.04.2014 - V ZR 275/12, NJW 2015, 468 Rn. 11). Dem ist die Klägerin mit ihrem einfachen Bestreiten nicht gerecht geworden. Sie kann sich auch nicht darauf berufen, dass sie an dem Notarvertrag vom 13.12.2017 nicht beteiligt gewesen ist, denn infolge der Abtretung seitens der Erbengemeinschaft stehen der Klägerin nach § 402 BGB entsprechende Auskunftsansprüche zu.

War der Erblasserin und in deren Erbfolge auch der Erbengemeinschaft die örtlichen Verhältnisse in der Tiefgarage bekannt und wurde gerade deshalb der Erwerb des Stellplatzes Nr. 5 begehrt, so ist damit die konkret bestehende Erreichbarkeit dieses Stellplatzes Gegenstand der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit geworden. 7

2. Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen erfüllt der Stellplatz Nr. 5 aber auch die Anforderungen, die - entgegen Ziffer 1. eine fehlende ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung unterstellt - stillschweigend an die Funktions- und Gebrauchstauglichkeit eines Tiefgaragen-Stellplatzes zu stellen sind, so dass er auch aus diesem Gesichtspunkt nicht mangelbehaftet ist. 8

a. Zu der Frage, welche Anforderungen an einen Tiefgaragen-Stellplatz zu stellen sind, sind in der obergerichtlichen Rechtsprechung folgende Grundsätze anerkannt (vgl. etwa KG, Urt. v. 12.03.2025 - 21 U 138/24, NJW-RR 2025, 626, Rn. 30): 9

- Für die übliche Nutzung eines Tiefgaragenstellplatzes durch Abstellen eines Kraftfahrzeugs muss eine Fahrtaktik möglich sein, die ohne einen erhöhten Rangieraufwand auskommt. 10

- 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. 11

- 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 überschreitet. In diesem Rahmen hat der Erwerber gewisse Toleranzen beim Komfort des Ein- und Ausparkens hinzunehmen. 12

b. Die tatsächlich bestehende Erreichbarkeit des Stellplatzes Nr. 5 lässt sich anschaulich anhand der von dem Sachverständigen N. mit einem Berufs-Chauffeur und einem den gehobenen Immobilien-Verhältnissen entsprechenden Fahrzeug der oberen Mittelklasse (Mercedes E-Klasse) durchgeführten und visuell festgehaltenen Ein- und Auspark-Manöver („Video-Fahrversuche im Ortstermin 8 OH 33/19“) feststellen. Insoweit ergibt sich im Einzelnen: 13

- Da der Stellplatz 5 unmittelbar gegenüber der Rampe liegt, stellt die Vorwärtsbewegung sowohl beim Einparken (s. das 1. Video-Nr ...100401), als auch beim Ausparken keinerlei Probleme dar.	
- Das Rückwärts-Einparken (s. das 3. Video-Nr ...100721) erfordert folgende Fahrbewegungen:	15
1. Vorwärts-Einfahrt in die Tiefgarage und links in die Fahrgasse	16
2. rückwärts in einem Linksbogen Richtung Stellplatz Nr. 5	17
3. das Fahrzeug vorwärts gerade ziehen	18
4. rückwärts in End-Position auf dem Stellplatz Nr. 5	19
- Das Rückwärts-Ausparken (s. das 2. Video-Nr ...100528) erfordert folgende Fahrbewegungen:	20
1. rückwärts bis auf den noch ebenen Bereich vor der Rampe	21
2. vorwärts links in die Fahrgasse	22
3. rückwärts in einem Rechtsbogen Richtung Stellplatz Nr. 5	23
4. Fahrzeug vorwärts Richtung Eingangstor gerade ziehen	24
5. gerade rückwärts Richtung Stellplatz Nr. 5	25
6. vorwärts raus aus der Tiefgarage	26
c. Die daraus resultierende Bewertung des vorliegenden Einzelfalles führt zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Stellplatzes Nr. 5 im Wege des Vorwärts-Einparkens nur geringe Mühen bereitet und eine für die übliche Nutzung eines Tiefgaragenstellplatzes tolerable Fahrtaktik ohne erhöhten Rangieraufwand darstellt.	27
- Das Vorwärts-Einparken an sich erfolgt in nur einem Fahrmanöver und ohne maßgebliche Lenkbewegungen. Nach dem Vorwärts-Einparken ist dem Fahrer der Ausstieg leichter möglich als beim Rückwärts-Einparken, da sich die Fahrertür nicht unmittelbar neben der seitlichen Betonwand, sondern zum angrenzenden Stellplatz Nr. 4 befindet. Auch ist der Kofferraum nach dem Vorwärts-Einparken ohne Weiteres zugänglich, während dieser sich beim Rückwärts-Einparken unmittelbar vor der Rück-Betonwand befindet.	28
- Das beim Vorwärts-Einparken erforderliche Rückwärts-Ausparken erfolgt zwar mittels sechs Fahrbewegungen, diese stellen aber insgesamt keinen erheblichen Aufwand dar. Das Fahrmanöver Nr. 1 ist unproblematisch, da lediglich ohne Lenkbewegung rückwärts gefahren werden muss. Auch die Fahrbewegungen Nr. 2 und Nr. 6 sind unproblematisch, da das Fahrzeug lediglich vorwärts gelenkt wird. Bei den Fahrmanövern Nr. 4 und Nr. 5 handelt es sich um bloße „Korrektur“-Züge mit kurzem Vor- bzw. Zurücksetzen. Lediglich das Fahrmanöver Nr. 3 mit der Rückwärtsfahrt in einem Rechtsbogen Richtung Stellplatz Nr. 5 ist fahrerisch anspruchsvoller, wird aber wiederum dadurch abgemildert, dass das Fahrzeug nicht rückwärts auf den Stellplatz Nr. 5 gelenkt werden muss, sondern lediglich der durch den Stellplatz Nr. 5 zur Verfügung stehende Freiraum zum Rangieren genutzt wird.	29

- Soweit etwa das Fahrmanöver Nr. 3 eine erhöhte Konzentration erfordert, stellt dies auch deshalb keinen übermäßigen Aufwand dar, weil bei der hier maßgeblichen Fahrzeug-Kategorie der oberen Mittelklasse elektronische Einparkhilfen und/oder Rückfahrkameras Standard sind - und auch diese Hilfsmittel bei der Einschätzung der Gebrauchstauglichkeit und des Komforts zu berücksichtigen sind (s. KG, a.a.O., Rn 33). Im Übrigen ist zu erwarten, dass das Fahrmanöver einem ständigen Nutzer des Stellplatzes zur Gewohnheit werden und daher zunehmend leichter fallen wird.

3. Letztlich ist ein Minderungsrecht - erneut einen Mangel des Stellplatzes Nr. 5 unterstellt - auch gemäß § 640 Abs. 2 BGB a.F. generell ausgeschlossen. 31

Bei der nach dem notariellen Stellplatztausch am 13.12.2017 noch am gleichen Tag erklärten Abnahme des Stellplatzes Nr. 5 durch ein Mitglied der Erbengemeinschaft wurden sich trotz Kenntnis keine Mängel vorbehalten. Kenntnis setzt das Wissen um die Mangel-Symptome und deren Bedeutung und Auswirkungen für die Werknutzung voraus (s. Grüneberg-Retzlaff, § 640 Rn. 21; BGH, Urt. v. 09.11.2000 - VII ZR 409/99, NJW-RR 2001, 309, 310). Dieses Wissen war auf Seiten der Erbengemeinschaft vorhanden, denn im Anschluss an die Ausführungen zu Ziffer 1. waren die beengten Verhältnisse der Tiefgarage bekannt und sogar Anlass, wegen der problematischen Erreichbarkeit des ursprünglich erworbenen Stellplatzes Nr. 1 einen notariell zu beurkundenden Tausch vorzunehmen. Damit war das Wissen um die eingeschränkte Stellplatz-Nutzung insgesamt vorhanden. 32

II. 33

Auch die weiteren Voraussetzungen, unter denen die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss zurückzuweisen ist, liegen vor. Dem Rechtsstreit kommt keine grundsätzliche Bedeutung zu; es handelt sich um einen Streit, dessen Tragweite sich im konkreten Einzelfall erschöpft. Auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern keine Entscheidung des Berufungsgerichts durch Urteil. Eine mündliche Verhandlung im Berufungsverfahren ist nicht geboten. 34

III. 35

Auf die gemäß Nr. 1222 GKG-VV gerichtskostenreduzierende Wirkung einer Berufungsrücknahme - statt vier Gerichtsgebühren fallen nur zwei an - wird ergänzend hingewiesen. 36