
Datum: 29.07.2026
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 U 118/25
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2026:0729.16U118.25.00

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts W. - Einzelrichterin - vom 16. Oktober 2025 (Az.: 8 O 142/25) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens einschließlich der Kosten der Streithelfer werden der Klägerin auferlegt.

Das erstinstanzliche Urteil und dieser Beschluss sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten oder die Streithelfer ihrerseits vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages erbringen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis 65.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Klägerin nimmt die Beklagte zu 1) als Bauträgerin sowie die Beklagte zu 2) als deren persönlich haftende Gesellschafterin auf Minderung des gezahlten Kaufpreises für eine Wohneinheit nebst dazugehörigem Tiefgaragenstellplatz wegen behaupteter Mängel der Tiefgarage in Anspruch.

Am 11.11.2016 erwarb Frau I. N. R. V. Z. mit notariellem Bauträgerkaufvertrag einen 21/100-Miteigentumsanteil an einem Grundstück in W.-G. verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im Obergeschoss und an einem im Aufteilungsplan mit der Nummer T1

1

2

3

4

bezeichneten Tiefgaragenstellplatz zu einem Kaufpreis von insgesamt 1.045.000,00 EUR, wovon 30.000,00 EUR auf den Tiefgaragenstellplatz entfielen. Wegen der Einzelheiten wird auf den notariellen Vertrag, Anlage K1, Bl. 57 ff. LG, Bezug genommen.

Nach Errichtung des Gebäudes und Abnahme sowohl des Teil- als auch des Sondereigentums war Frau Z. in Kenntnis der tatsächlichen örtlichen Situation mit der Lage und Zufahrtssituation des Stellplatzes Nr. 1 unzufrieden und beabsichtigte, statt des Stellplatzes Nr. 1 den Stellplatz Nr. 5 zu erwerben. Noch vor Abschluss einer notariellen Änderungsvereinbarung verstarb Frau Z. am 28.06.2017. Mit notariellem Änderungsvertrag vom 13.12.2017 vereinbarte sodann ihre Erbengemeinschaft mit den Beklagten, dass der Vertrag über den Kauf des Stellplatzes Nr. 1 aufgehoben und stattdessen der Stellplatz Nr. 5 verkauft werde. Wegen der Einzelheiten wird auf den notariellen Vertrag, Anlage K2, Bl. 89 ff. LG, Bezug genommen. Am gleichen Tag erklärte ein Mitglied der Erbengemeinschaft die Abnahme des Stellplatzes. Mängel wurden nicht vorbehalten. 5

Die Klägerin erwarb das streitgegenständliche Mit- und Sondereigentum am 29.12.2017 von der Erbengemeinschaft zu einem Kaufpreis von 1.050.000,00 EUR. Hierbei wurden Sachmängelansprüche gegen die am Bau Beteiligten an die Klägerin abgetreten. Wegen der Einzelheiten wird auf den notariellen Vertrag, Anlage K3, Bl. 99 ff. LG, Bezug genommen. 6

Nachdem Probleme bei der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage sowie in die Stellplätze gemeldet wurden, ließ die Beklagte zu 1) die Tiefgarageneinfahrt verbreitern. In der Folgezeit wurden zur Frage der Mangelhaftigkeit der Tiefgarage durch die Klägerin und die Beklagte zu 1) Privatgutachten eingeholt. 7

Mit anwaltlichem Schreiben vom 11.11.2018 forderte die Klägerin die Beklagte zu 1) vergeblich unter Fristsetzung zur Beseitigung der von ihr behaupteten Mängel an der Tiefgarage auf. 8

Nach fruchtlosem Ablauf der Frist führten die Parteien vor dem Landgericht Köln, Az.: OH 33/19, ein selbständiges Beweisverfahren. Im Rahmen dessen legten die gerichtlich beauftragten Sachverständigen Dr. Q. und Dr. T. Gutachten vor. Wegen der Einzelheiten wird auf die Beilagen, Az.: 8 OH 33/19, Bezug genommen. 9

Wegen der weiteren Details des Sachverhalts, der dem Rechtsstreit zugrunde liegt, sowie der in erster Instanz gestellten Anträge wird gemäß § 522 Abs. 2 S. 4 ZPO auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen. 10

Das Landgericht hat nach Verwertung der Gutachten aus dem selbständigen Beweisverfahren sowie nach Erhebung ergänzenden Sachverständigenbeweises die Klage abgewiesen und der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt, weil ein Mangel des erworbenen Tiefgaragenstellplatzes nicht vorliege. Wegen der Einzelheiten wird auf das Urteil des Landgerichts verwiesen (Bl. 1051 ff. LG). 11

Gegen dieses ihren Prozessbevollmächtigten am 21. Oktober 2025 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit am 14. November 2025 per EGVP beim Oberlandesgericht Köln eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese mit am 22. Januar 2026 per EGVP eingegangenen Schriftsatz begründet, nachdem die Berufungsbegründungsfrist zuvor bis zu diesem Tage verlängert worden war. Mit Schriftsatz vom 26. Januar 2026 hat sie klarstellend zu den Berufungsanträgen vorgetragen. 12

Mit der Berufung rügt die Klägerin, das Landgericht habe zwar dem Grunde nach zutreffend erkannt, dass ein objektiver Mangel der Tiefgarage vorliege und dass bei einer als hochwertig und repräsentativ beworbenen Wohnanlage ein Tiefgaragenstellplatz mit üblichem Aufwand nutzbar sein müsse. Das Landgericht habe jedoch den funktionalen Zusammenhang zwischen der mangelhaften Ausführung der Tiefgarage und der konkreten Nutzbarkeit des Stellplatzes Nr. 5 verkannt, den Umfang der tatsächlichen Nutzungseinschränkungen unzutreffend festgestellt und hierauf aufbauend die Wertrelevanz dieser Einschränkungen rechtsfehlerhaft verneint. Es habe die eingeholten gerichtlichen Sachverständigengutachten nicht in der gebotenen Weise gewürdigt und sich über gutachterliche Feststellungen hinweggesetzt, ohne hierfür eine tragfähige Begründung zu liefern oder eigene Sachkunde darzulegen. Das Landgericht habe den nach dem Beweisergebnis mehrstufigen, komplexen Ein- und Ausparkvorgang verkürzt wiedergegeben und unzutreffend gewürdigt. Die Schlussfolgerung eines höchstens zweimalig notwendigen Rangierens stehe in offenem Widerspruch zu der im Urteil beschriebenen Bewegungsabfolge, verfehle den tatsächlichen Aussagegehalt der eingeholten Gutachten und verharmlose den realen Rangierbedarf. Das Landgericht habe versäumt, die naheliegende und marktübliche Nutzungsweise des Tiefgaragenstellplatzes konsequent mitzudenken.

Die Klägerin beantragt,

14

1. unter Abänderung des am 06.10.2025 verkündeten Urteils die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie einen Betrag in Höhe von 51.500,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2019 zu zahlen; 16
2. unter Abänderung des am 06.10.2025 verkündeten Urteils die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie einen weiteren Betrag in Höhe von 9.912,70 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 7.914,69 EUR seit dem 01.01.2020 sowie aus weiteren 1.998,01 EUR seit Rechtshängigkeit zu zahlen; 17
3. unter Abänderung des am 06.10.2025 verkündeten Urteils die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie vorgerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten in Höhe eines Betrages von 4.108,48 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2019 zu zahlen. 18

Die Beklagten und die Streithelfer beantragen,

19

die Berufung zurückzuweisen.

20

Sie verteidigen die erstinstanzliche Entscheidung.

21

II.

22

Die Berufung hat keinen Erfolg. Die Zurückweisung erfolgt nach § 522 Abs. 2 ZPO.

23

1.

24

An der den Parteien mit Hinweisbeschluss vom 20. Mai 2026 (Bl. 994 ff. OLG) mitgeteilten Rechtsauffassung mit nachfolgendem Inhalt hält der Senat in der gegenwärtigen Besetzung nach erneuter Überprüfung fest:

25

„Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg, denn das Landgericht hat die Klage nach Beweisaufnahme zu Recht und mit zutreffender Begründung in einem ausführlich begründeten Urteil abgewiesen.	26
Der Klägerin steht der aus abgetretenem Recht (§ 398 BGB) gegen die Beklagten geltend 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:	27
1. Der Stellplatz Nr. 5 weist bereits deshalb keinen Sachmangel auf, weil seine Ist-Beschaffenheit im Rahmen des notariellen Änderungsvertrages vom 13.12.2017 als Soll-Beschaffenheit iSv § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB vereinbart worden ist.	28
Die Initiative für den Austausch des in dem Bauträgerkaufvertrag vom 11.11.2016 allein 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.	29
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.	30
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.	31
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):	32
- Für die übliche Nutzung eines Tiefgaragenstellplatzes durch Abstellen eines Kraftfahrzeugs muss eine Fahrtaktik möglich sein, die ohne einen erhöhten Rangieraufwand auskommt.	33

- 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.
- 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. 35
- b. Die tatsächlich bestehende Erreichbarkeit des Stellplatzes Nr. 5 lässt sich anschaulich anhand der von dem Sachverständigen Q. 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: 36
- 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. 37
- Das Rückwärts-Einparken (s. das 3. Video-Nr ...100721) erfordert folgende Fahrbewegungen: 38
- 1. Vorwärts-Einfahrt in die Tiefgarage und links in die Fahrgasse 39
- 2. rückwärts in einem Linksbogen Richtung Stellplatz Nr. 5 40
- 3. das Fahrzeug vorwärts gerade ziehen 41
- 4. rückwärts in End-Position auf dem Stellplatz Nr. 5 42
- Das Rückwärts-Ausparken (s. das 2. Video-Nr ...100528) erfordert folgende Fahrbewegungen: 43
- 1. rückwärts bis auf den noch ebenen Bereich vor der Rampe 44
- 2. vorwärts links in die Fahrgasse 45
- 3. rückwärts in einem Rechtsbogen Richtung Stellplatz Nr. 5 46
- 4. Fahrzeug vorwärts Richtung Eingangstor gerade ziehen 47
- 5. gerade rückwärts Richtung Stellplatz Nr. 5 48
- 6. vorwärts raus aus der Tiefgarage 49
- 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. 50

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.“
- 2.
- Die von der Klägerin dagegen mit Schriftsatz vom 13. Juli 2026 erhobenen Einwendungen geben keinen Anlass zu einer abweichenden Entscheidung:
- a)
- Der Senat hält auch im Hinblick auf das weitere Vorbringen daran fest, dass die Ist-Beschaffenheit des Stellplatzes Nr. 5 im Rahmen des notariellen Änderungsvertrages vom 13.12.2017 als Soll-Beschaffenheit vereinbart worden ist.

52

53

54

55

56

57

58

59

60

Das Bestehen einer Beschaffenheitsvereinbarung ist durch Auslegung des Werkvertrags zu ermitteln, §§ 133, 157 BGB. Unter der Beschaffenheit des Werkes sind alle diesem unmittelbar und jedenfalls für eine gewisse Zeit anhaftenden physischen Merkmale zu verstehen (BGH NJW 2017, 3590 Rn. 22). Ebenso sind auch äußere Umstände vom Begriff der Beschaffenheit erfasst, soweit sie sich nach der Verkehrsanschauung auf die Verwendbarkeit oder den Wert des Werkes auswirken können (Messerschmidt/Voit/Moufang/Koos, 5. Aufl. 2026, BGB § 633 Rn. 10). Insoweit kann sich eine Beschaffenheitsvereinbarung nur auf tatsächliche Eigenschaften oder Umstände beziehen, nicht jedoch, wie die Klägerin meint, auf eine etwaige rechtliche Qualifikation als Mangel oder einer daraus folgenden Wertminderung.

Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung waren vorliegend nicht nur die konkrete Lage des Stellplatzes (vor der Rampe und angrenzend an die Seitenwand), sondern auch seine Erreichbarkeit und Befahrbarkeit. Die Erblasserin und in deren Erbfolge auch die Erbgemeinschaft haben sich in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten den Stellplatz Nr. 5 gezielt ausgesucht, um eine Verbesserung der Zufahrtssituation zu erreichen. Daraus lässt sich der Wille ableiten, den Stellplatz in der gegebenen Form als vertragsgemäß zu akzeptieren. 61

Soweit die Klägerin bestreitet, dass der Stellplatztausch auf Initiative der Ersterwerberin Frau Z. erfolgte und vorträgt, dass möglicherweise auch die Beklagte zu 1) den Tausch von sich aus vorgeschlagen habe, steht das im Widerspruch zu dem Inhalt des von der Klägerin selbst als Anlage K2, Bl. 89 ff. LG, vorgelegten notariellen Änderungsvertrags vom 13.12.2017, in dem es im Vorspann (Bl. 93 LG) ausdrücklich heißt: *„Die verstorbene I. Z. hatte noch zu ihren Lebzeiten gegenüber dem Verkäufer den Wunsch geäußert, anstatt des im Aufteilungsplan mit Nr. T1 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatzes den im Aufteilungsplan mit Nr. T5 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz zu Eigentum erwerben zu wollen. Diesem Wunsche haben sich die Erben der verstorbenen I. Z. angeschlossen.“* 62

Auch das weitere Bestreiten der Klägerin, dass die Ersterwerberin die Tiefgarage überhaupt je betreten oder nur ein einziges Mal mit einem PKW befahren habe, ist unbeachtlich. Bereits im Hinweisbeschluss hat der Senat ausgeführt, dass angesichts des substantiierten Vortrags der Beklagten die Erklärungslast der Klägerin als bestreitender Partei nach § 138 Abs. 2 ZPO erhöht ist. Die Klägerin durfte sich daher nicht auf ein bloßes Bestreiten ohne eigene Sachverhaltsdarstellung zurückziehen, sondern wäre gehalten gewesen, konkret und substantiiert vorzutragen, in welchem Umfang die Ersterwerberin mit oder ohne PKW die Tiefgarage tatsächlich genutzt hat und aus welchen anderen Motiven, wenn nicht aus einer Unzufriedenheit mit der gegenwärtigen Parksituation heraus, der besagte Stellplatztausch angestrebt wurde. Dies gilt umso mehr, als die Klägerin selbst vorträgt, dass der Austausch „ersichtlich eine bessere und vertragsgerechtere Nutzung ermöglichen“ sollte (vgl. S. 20 d. Schriftsatzes vom 13.07.2026). Der Senat hat ferner bereits darauf hingewiesen, dass der Klägerin nach § 402 BGB entsprechende Auskunftsansprüche gegenüber der Erbgemeinschaft zustehen. Entgegen der Auffassung der Klägerin erfolgt dadurch auch keine Verschiebung der prozessualen Darlegungs- und Beweislast, vielmehr stellt der Auskunftsanspruch ein Mittel dar, um die nunmehr bei der Klägerin liegende Erklärungslast zu erfüllen. Der Vortrag der Klägerin erschöpft sich jedoch trotz Hinweises weiterhin in einem bloßen Bestreiten der Kenntnis und stellt, etwa was die Initiierung des Stellplatztausches angeht, Behauptungen ins Blaue hinein auf. Auch der wiederholt angebotene Zeugenbeweis führt nicht weiter, weil dieser keinen unzureichenden Sachvortrag ersetzt. 63

Dies gilt auch hinsichtlich des weiteren Bestreitens der Klägerin, dass die Erben Kenntnis von der Befahrbarkeit und Zufahrtssituation gehabt hatten, und aus diesen Gründen nicht von einem Wissen i. S. d. § 640 Abs. 2 BGB a. F. bei Abnahme ausgegangen werden könne. Auch insoweit wäre die Klägerin im Hinblick auf den substantiierten Vortrag der Beklagten gehalten gewesen, vorzutragen, ob und in welchem Umfang Mitglieder der Erbengemeinschaft die Tiefgarage vor Abschluss des Änderungsvertrags in Augenschein genommen haben, ob sie die Tiefgarage (ggfs. bei Besuchen oder Abwicklung des Erbfalls) selbst genutzt haben und aus welchem anderen Grund als der von der Beklagten benannten Unzufriedenheit mit der Zufahrtssituation der Tausch erfolgt sein soll. Der Verweis der Klägerin auf das Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Erbengemeinschaft vom 24.07.2019, Anl. K13 (Bl. 258 ff. LG), führt dabei nicht weiter, weil auch dort nur ohne weiteren Sachvortrag pauschal behauptet wird, dass keine Kenntnis bestanden habe. Unter Zugrundelegung des demnach als unstreitig zu behandelnden Vortrags, wonach sich die Erblasserin aufgrund der als unzureichend empfundenen Zufahrtssituation den streitgegenständlichen Stellplatz Nr. 5 unter mehreren ausgesucht und einen notariellen Änderungsvertrag veranlasst hat, der sodann durch die Erbengemeinschaft vollzogen und im Weiteren durch ein Mitglied der Erbengemeinschaft ausdrücklich abgenommen wurde, ist weiterhin von einer Kenntnis der Erbengemeinschaft um die Modalitäten der Stellplatznutzung bei Abnahme auszugehen.

b) 65

Der Senat hält auch daran fest, dass der streitgegenständliche Stellplatz Nr. 5 die Anforderungen an die Funktions- und Gebrauchstauglichkeit erfüllt. Ein Mangel liegt daher weder im Rahmen einer ausdrücklich vereinbarten Beschaffenheit vor, zu der im Zweifel auch eine Vereinbarung der Funktions- und Gebrauchstauglichkeit gehört (BGH Urt. v. 29.9.2011 - VII ZR 87/11, BeckRS 2011, 24669 Rn. 11; NK-BGB/Langen/Raab, 4. Aufl. 2021, BGB § 633 Rn. 16), noch im Rahmen der vertraglich vorausgesetzten Verwendung oder der üblichen Beschaffenheit i. S. v. § 633 Abs. 2 S. 2 BGB. 66

Entgegen der Auffassung der Klägerin hat der Senat bei dieser Bewertung auch nicht Beweisfragen, für deren Beantwortung es technischen Fachwissens bedurfte, selbst beurteilt oder im Rahmen der vorzunehmenden Ermessensentscheidung auf die Einholung von Gutachten verzichtet. Vielmehr ist eine Beweisaufnahme durch Sachverständige vor dem Landgericht zu den technischen Fragen, insbesondere im Hinblick auf die Maße der Tiefgarage, die Vereinbarkeit mit technischen Bauvorschriften, die zu fahrenden Rädern sowie die konkret erforderliche Rangierabfolge erfolgt. Der Senat hat also gerade nicht technische Fragen selbst ermittelt und beantwortet; dementsprechend war auch eine Darlegung eigener Sachkunde nicht erforderlich (vgl. hierzu BGH NJW-RR 2024, 738). Es ist gerade Aufgabe des Gerichts zu bewerten, ob und inwieweit aufgrund der gutachterlichen Feststellungen ein Mangel anzunehmen ist. Dies ist eine Rechtsfrage, deren Bewertung nicht dem Sachverständigen obliegt. 67

Der Senat hat sich auch bei seinen Erwägungen auf die Erkenntnisse aus den schriftlichen und mündlichen Gutachten des gerichtlich beauftragten Sachverständigen Dr. Q. gestützt und sich nicht über diese hinweggesetzt. So hat der Sachverständige die für jeden Ein- und Ausparkvorgang erforderliche Fahrtaktik mit einem Fahrzeug der oberen Mittelklasse ermittelt, durch Videoaufnahmen dokumentiert und bewertet. Im Rahmen dessen hat er u. a. ausgeführt, dass eine „übliche Einparksituation“ bestehe (Bl. 181 OH-Verf.), der Stellplatz „mit sehr geringen Einschränkungen genutzt werden“ könne (Bl. 303 OH-Verf.), der Stellplatz „ohne Probleme anfahrbar“ sei (Bl. 394R OH-Verf.) oder ein „unzumutbarer Aufwand“ bei 68

Nutzung des Parkplatzes nicht bestehe (Bl. 394a OH-Verf.). Diese, auf technischer Grundlage beruhenden Feststellungen hat der Senat seinen Erwägungen zugrunde gelegt und unter Anwendung der von der obergerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an Tiefgaragenstellplätze (vgl. insb. KG, Urt. v. 12.03.2025 - 21 U 138/24, NJW-RR 2025, 626, Rn. 30) dahingehend gewürdigt, dass die sachverständigenseits festgestellten Fahrmanöver den Erwartungen an die Nutzungs- und Gebrauchstauglichkeit genügen und die Grenzen des Zumutbaren nicht überschreiten.

Soweit die Klägerin beanstandet, der Senat habe entgegen der protokollierten Erläuterung des Sachverständigen Dr. Q. in der mündlichen Anhörung vom 15.11.2022 den vorwärtsgerichteten Ausfahrtvorgang fälschlicherweise isoliert bewertet und den Parkvorgang insgesamt sachwidrig in Einzelvorgänge aufgespalten, trägt das nicht. Vielmehr wurden im Rahmen der rechtlichen Würdigung die einzelnen Fahrbewegungen beim Ein- und Ausparken in den Blick genommen und diese sodann übergreifend bewertet. Insofern wurde dabei auch berücksichtigt, dass einzelne, anspruchsvollere Fahrbewegungen durch andere, weniger anspruchsvollere Fahrbewegungen abgemildert werden. Keineswegs wurde übersehen, dass aufgrund der Tiefgaragengeometrie Rangierbewegungen bei Ein- und Ausparkvorgängen erforderlich sind, sondern diese wurden unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit gewürdigt. Auch wurde berücksichtigt, dass eine Vorwärtsausfahrt über die Rampe zwangsläufig ein rückwärtiges Einparken erfordert, welches im Beschluss auch bezüglich der einzelnen Fahrbewegungen aufgeschlüsselt wurde. In die vorzunehmende Gesamtbetrachtung wurde ebenfalls eingestellt, dass standardmäßig vorhandene Einparkhilfen die Durchführung von Fahrmanövern generell erleichtern. Diese Annahme entspricht dem Sinn und Zweck von Einparkhilfen und ist entgegen der Auffassung der Klägerin nicht eine fachliche Vorfrage, welche eine besondere Begutachtung erforderlich machen würde. Zudem wurden auch Gewöhnungseffekte berücksichtigt, die dem ständigen Nutzer der Tiefgarage das Ein- und Ausparken unzweifelhaft erleichtern. Soweit einzelne Fahrbewegungen als „Korrektur“-Züge bezeichnet wurden, lag darin allein eine begriffliche Umschreibung eines kurzen Vor- oder Zurücksetzens, wie es aus der Videodokumentation ersichtlich wird.

69

Soweit die Klägerin beanstandet, dass die Beweisaufnahme unter idealisierten Umgebungsbedingungen durchgeführt worden sei, die nicht den Alltagsbedingungen entsprächen, ist dem nicht zu folgen. Im Rahmen der Begutachtung wurde durch den Sachverständigen ersichtlich versucht, realistische Bedingungen zu schaffen, indem etwa der Stellplatz Nr. 4 mit einem Auto besetzt wurde, was den Einparkvorgang erschwert. Hinzukommt, dass zwar ein professioneller Fahrer eingesetzt wurde, der erwartungsgemäß über hohe Fahrkompetenzen verfügt, dieser andererseits jedoch den Parkplatz erstmalig befuhr, also gerade nicht von den benannten Gewöhnungseffekten profitieren konnte.

70

Die Mitnutzung der Rampe als Rangierfläche wurde von dem Sachverständigen aus technischer Sicht nicht beanstandet, auch liegt darin nach Auffassung des Senats keine „atypische Zusatzbedingung“, welche den erforderlichen Fahraufwand relevant erhöht. Soweit die Klägerin nunmehr vorträgt, dass das Tiefgaragentor nur ein Schließintervall von zehn Sekunden aufweise, finden sich Feststellungen dazu weder im Urteil noch in der Berufungsbegründung. Die Gelegenheit zur Stellungnahme auf den Hinweisbeschluss nach § 522 Abs. 2 S. 2 ZPO bietet einer Partei jedoch nicht die Möglichkeit zur Ergänzung einer unvollständigen Berufungsbegründung (s. OLG München, Beschluss vom 02.10.2012, 19 U 1503/12, BeckRS 2014, 11909). Auch im Rahmen einer Berufungsbegründung ist neuer Sachvortrag nur unter den engen Voraussetzungen des § 531 Abs. 2 ZPO zulässig, zu denen auch vorzutragen ist; andernfalls ist die Berufung ohne Weiteres zurückzuweisen (vgl. BGH

71

Beschl. v. 12.10.2021 - VI ZB 76/19, BeckRS 2021, 34457 Rn. 7). Ungeachtet der hierdurch begründeten Präklusion wird ein automatisches Schließintervall in der Baubeschreibung nicht erwähnt (vgl. Bl. 135 LG); zudem steht diese Behauptung auch im offenkundigen Widerspruch zu den Feststellungen des Sachverständigen in den Videos Nr. ...528 und Nr. ...721, in welchen das Tor durchgehend geöffnet bleibt, obwohl der Parkvorgang die Länge von zehn Sekunden deutlich überschreitet. Schließlich ist nicht ersichtlich, dass eine angemessene Verlängerung des Schließintervalls nicht möglich oder zumutbar ist.

Da eine relevante Einschränkung der Funktions- und Gebrauchstauglichkeit demnach nicht besteht, ist auch keine merkantile oder sonstige Wertminderung bezogen auf den streitgegenständlichen Stellplatz anzunehmen. Die diesbezüglichen Ermittlungen des Sachverständigen Dr. T. sind vorliegend unerheblich. Dies gilt auch, soweit die Tiefgarage nach den Feststellungen des Sachverständigen Dr. Q. im Hinblick auf die Fahrgasse den Anforderungen der SBauVO 2016 nicht genügt. Dieser Baumangel wirkt sich auf den streitgegenständlichen Stellplatz nicht aus, weil es hierdurch, wie ausgeführt, nicht zu einem unzumutbaren und übermäßig erhöhten Rangieraufwand kommt. Da sich allein der Sachverständige Dr. Q. nach dem Gutachtauftrag mit der Nutz- und Befahrbarkeit des Stellplatzes befasst hat, während der Sachverständige Dr. T. - erkennbar unter Zugrundelegung eines Mangels - kaufmännische Ermittlungen zum Minderwert angestellt hat, liegen auch keine widersprüchlichen Gutachtenergebnisse vor, zu denen weitere Sachverhaltsaufklärung erforderlich gewesen wäre. Eine weitere Auseinandersetzung mit dem Gutachten Dr. T. war vor dem Hintergrund der Rechtsauffassung des Senats nicht geboten.

c) 73

Den Anträgen der Klägerin, den Streithelfern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder - hilfsweise - der Klägerin selbst ergänzend Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, war nicht zu entsprechen. Der Klägerin und auch den Streithelfern wurde mit dem Hinweisbeschluss rechtliches Gehör gewährt. Die Streithelfer waren entgegen der Auffassung der Klägerin auch nicht zu der mit Schriftsatz vom 13. Juli 2025 bestrittenen Kenntnis bei Abnahme anzuhören. Vielmehr oblag es der Klägerin als prozessführende Partei, zu den tatsächlichen Umständen der Kenntnis vorzutragen. Ebenfalls war die Einräumung einer erneuten Stellungnahmefrist für die Klägerin nicht angezeigt. Eine erneute Gewährung rechtlichen Gehörs nach einer auf einen Hinweisbeschluss erfolgten Stellungnahme ist nur dann erforderlich, wenn in der Stellungnahme in zulässiger Weise entscheidungserheblich neu vorgetragen wird oder wenn sich die Prozesssituation geändert hat (BGH ZEV 2025, 319 Rn. 22). Diese Voraussetzungen sind aus den dargelegten Gründen nicht erfüllt. Darüber hinaus würde die erneute Einräumung einer Stellungnahmefrist auch dem Zweck des § 522 Abs. 2 ZPO zuwiderlaufen, das Berufungsverfahren durch eine zügige und möglichst frühzeitige Entscheidung zu beschleunigen.

3. 75

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.

4.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97, 101 Abs. 1, 1. Alt. ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10 Satz 2, 711 ZPO.