



Pressemitteilung 05 vom 17.02.2025

## Synchrone Duplexgaragen

### Schadensersatzanspruch wegen unterbliebener Warnhinweise

Der Kläger mietete im November 2021 beide Ebenen eines Duplex-Stellplatzes in München, um sich durch das Anmieten beider Stellplätze besondere Rücksicht auf einen zweiten Nutzer des Duplex-Stellplatzes zu ersparen.

Der Duplex-Stellplatz wies die Besonderheit auf, dass – ob bezweckt oder aufgrund einer Fehlfunktion – bei Bedienung der benachbarten Hebeanlage auch die Duplexanlage des Klägers angesteuert und mitbewegt wurde. Zudem war jeder Stellplatz mit einem, sich in den oberen Raum des oberen Stellplatzes aufrollenden Rolltor versehen.

Wartung und Beschilderung der Hebeanlagen waren der beklagten WEG übertragen, ebenso die Wahrnehmung erforderlicher Verkehrssicherungspflichten.

Nachdem der Kläger dessen BMW regelmäßig auf der oberen Etage des Duplex-Stellplatzes parkte, und zwar so, dass er ohne Weiteres herausfahren konnte, stellte der Kläger Anfang Februar 2022 Beschädigungen am Stufenheck seines PKWs fest. Diese führte der Kläger auf korrespondierende Schäden am Rolltor zurück.

Der Kläger rechnete nicht damit, dass dessen PKW ohne sein Zutun in den vorgesehenen Stauraum gefahren wurde. In der Bedienungsanleitung, die in der Tiefgarage angebracht war, war kein Hinweis, dass sich die Duplex-Garagen synchron mitbewegen können. Auch enthielt die Bedienungsanleitung keinen Hinweis, dass es geboten war, zuerst das Rolltor zu schließen und erst dann einen geparkten Wagen nach oben zu fahren.

Dass es zu keinem früheren Schadenseintritt kam, erklärte sich der Kläger damit, dass er zuvor rückwärts eingeparkt hatte und der Abstand bis zu einem Kontakt mit dem Rolltor daher länger war.

Der Kläger erholte zur Bezifferung des Schadens einen Kostenvoranschlag einer Fachwerkstatt über 3.891 € netto. Da die Beklagte die Zahlung verweigerte, verklagte der Kläger sie vor dem Amtsgericht München auf Schadensersatz.

Das Gericht führte die entstandenen Schäden auf unterlassene Hinweispflichten der Beklagten zurück und führte in dessen Grundurteil wie folgt aus:

*„Zur Überzeugung des Gerichts steht fest, dass das von Klägerseite dargelegte Schadensbild [...] durch einen Kontakt zwischen Fahrzeug und Rolltor in der streitgegenständlichen Duplex-Garage hervorgerufen wurde. [...] Die Schäden sind zur Überzeugung des Gerichts auch auf ein Unterlassen der Beklagten*

*zurückzuführen. Zwar muss bei einer Gefahrenquelle wie einer hydraulischen Anlage, die das Gewicht von Autos bewegen kann, nicht auf jede Gefahr hingewiesen werden.*

*[...] Hier bestand aber eine besondere Gefahrenlage, weil [...] die Duplexanlage so eingestellt war, dass automatisch, also ohne durch [einen durch] den Inhaber des Nutzungsrechts autorisierten Zugriff, die Duplexanlage hochgefahren wird, in Synchronität mit anderen Duplexanlagen. [Der] Umstand, dass sich die Duplexgarage auch ohne deren absichtliche Betätigung gleichsam „von selbst“ bewegt, [stellt] einen überraschenden Umstand dar, der besondere Warnungen erforderlich gemacht hätte.*

*[...] Zudem bestand eine weitere Gefahrenlage [...] Womit nicht zu rechnen war, war, dass die Duplexgarage von den Platzverhältnissen her nach oben hin so knapp bemessen gebaut war, dass [...] das im oberen Bereich im Inneren der Duplex-Garage zusammengefahrne Tor ein relevantes Risiko für ein Touchieren mit dem Fahrzeug bot, und zwar schon für ein übliches Fahrzeug mit Stufenheck, und zwar selbst dann, wenn das Fahrzeug bewusst gesteuert hochgefahren wird. Zu erwarten war stattdessen eine Bauweise, nach der das Rolltor in einen Stauraum zurückfahren würde, in dem das Rolltor bei handelsüblichen Fahrzeugen kein räumliches Hindernis darstellen würde. Dass hierauf keinerlei auch nur angedeuteter Hinweis in der „Bedienungsanleitung“ vorhanden war, ist unstrittig.“*

Infolge dieses Grundurteils verglichen sich die Parteien schließlich im August 2024 auf die Zahlung von 3.800 € sowie Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 453,87 €.

Grundurteil des Amtsgerichts München vom 20.12.2023  
Aktenzeichen: 132 C 17221/22  
Das Urteil ist rechtskräftig.

München, 17.02.2025  
Pressestelle Amtsgericht München