

Kein Garant für einen Stellplatz

**VGH-Urteil:
Ablöse schafft
nicht zwingend
Parkplätze**

MÜNCHEN Der Bauherr hat die ihm nach Art. 52 BayBO obliegende Verpflichtung, Stellplätze oder Garagen in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, zunächst dadurch zu erfüllen, dass er sich an der Herstellung einer Gemeinschaftsanlage beteiligt oder die Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück oder in der Nähe schafft.

Ausgangspunkt ist zunächst die in allen Landesbauordnungen vorgesehene Möglichkeit, fehlende Stellplätze durch Geldzahlung abzulösen. Die Frage nach Stellplatzablösung tritt immer dann auf, wenn die Stellplatzverpflichtung vollinhaltlich nicht

Die Stadt muss vereinnahmte Beträge für die Ablösung von Stellplätzen nicht zurückerstatten:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) hat in seiner jüngsten Entscheidung am 11.03.2004 erwartungsgemäß die Klage eines Münchner Kaufmannes abgewiesen. Dieser hatte einst, um eine Baugenehmigung zu erhalten, den vorgeschriebenen Stellplatznachweis durch Zahlung von 7500 DM (???) Euro abgelöst. Mit seiner Klage forderte er diesen Betrag zurück, weil die Stadt ihn nach seiner Ansicht nicht zweckentsprechend verwendet habe.

Kein Anspruch auf zweckgemäßen Einsatz

Wie in der mündlichen Verhandlung bereits angeklungen, meint der VGH in seinem Urteil jetzt, dass die Ablösungsvereinbarung dem Kläger keinen Anspruch einräumt, dass die Stadt das Geld auch tatsächlich für die gesetzlich vorgeschriebenen Zwecke

liegt die Überlegung zugrunde, dass die nach den Richtzahlen erforderliche Anzahl von Stellplätzen auch tatsächlich hergestellt werden muss, die Herstellung jedoch aus realen Gründen dem Bauherrn nicht möglich ist.

Am Stellplatzbedarf an sich besteht kein Zweifel. Es wird auch nicht von der Stellplatzpflicht Abstand genommen, sondern nur eine weitere Art der Erfüllung der Stellplatzpflicht vom Gesetzgeber angeboten.

Stellplatzverpflichtung löst keine Parkprobleme

Die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablösung schafft zwar die Genehmigungsvoraussetzung für die Erstellung von Wohnbaumaßnahmen, beinhaltet jedoch keine Problemlösung, denn die durch die Baumaßnahme ausgelösten Kraftfahrzeuge sind vorhanden, nur der Stellplatz fehlt.

Die Landeshauptstadt München fördert jedoch zwischenzeitlich den Bau privater Anwohnergaragen aus den Mitteln der Stellplatzrücklage, um in Stadtbereichen mit hohem Parkdruck vermehrt Anwohnerstellplätze zur Verfügung stellen zu können. Die Bezuschussungsbedingungen für private Anwohnerstellplätze wurden durch den Stadtratsbeschluss vom 23.05.2001 zum Gesamtkonzept zur Verwendung von Stellplatzabläsemitteln erheblich verbessert.

Für jeden Autoabstellplatz, der die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt, kann ein Zuschuss von 50 Prozent der Baukosten (maximal 15 000 Euro) gewährt werden.

Wer hat Anspruch auf Zuschüsse?

Die Voraussetzungen für die Gewährung eines Zuschusses werden Ihnen bei Bedarf zugefaxt nach Anfrage unter schindecker@web.de oder per Fax unter 089-260 78 81.

Mit Hilfe von Stellplatzabläsemitteln wurden bereits in der Vergangenheit in München einige Anwohnergaragen realisiert, die einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Stellplatzsituation in der Stadt und damit auch des Wohnumfeldes und der Wohnsituation insgesamt leisten.

Im nächsten Teil unserer Serie „Der Weg zur Baugenehmigung“ geht es um die Stellplatzbeschränkungszonensatzung vom 7. Juni 2001 der Landeshauptstadt München. Dabei geht es um die Ablöseverpflichtung als Forderung der Gemeinde.

Erika Schindecker

Der Weg zur Baugenehmigung

Im elften Teil der Serie „Der Weg zur Baugenehmigung“ geht es heute um die Pflicht zur Stellplatzablösung. Die Autorin Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Bayern e. V..



Erika Schindecker

auf eigenem Grund erfüllt werden kann und ein geeignetes Grundstück mit einem zustimmungsbereiten Eigentümer in der Nähe des Baugrundstückes nicht zur Verfügung steht.

Wenn ein Stellplatz nicht möglich ist

Im Falle der tatsächlichen und nachvollziehbar belegten Unmöglichkeit der Realherstellung der Stellplätze erlaubt Art. 53 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO, dass der Bauherr mit der Gemeinde einen Stellplatzablösevertrag abschließt, in dem sich einerseits der Bauherr verpflichtet, die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe zu übernehmen, die Gemeinde sich andererseits verpflichtet, die Ablösungsbeträge für die Herstellung von Garagen oder Stellplätzen an geeigneter Stelle oder für den Unterhalt bestehender Garagen oder Stellplätze zu verwenden.

verwende. Ihre in der Ablösungsvereinbarung festgelegte Verpflichtung erschöpfe sich darin, dem Kläger den ihm sonst nicht möglichen Stellplatznachweis zu schaffen und dadurch ein zwingendes Hindernis für die Erteilung einer Baugenehmigung auszuräumen. Die Revision wurde ausdrücklich nicht zugelassen (Aktenzeichen: 2 BV 02.3044).

Darüber hinaus kann die Gemeinde die Ablösungsbeträge auch für bauliche Maßnahmen zum Ausbau und zur Unterhaltung von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie für Parkleitsysteme verwenden, soweit diese die bessere Ausnutzung von Parkeinrichtungen für die Gebietsteile der Gemeinde gewährleisten, in denen ein Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschriften eine öffentliche Park-and-Ride-Anlage zulassen.

Dieser Regelung der Erfüllung der Stellplatzverpflich-