

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

## Teil 8: Stellplatz- und Garagenbaupflicht

Gesetzliche Grundlage ist Art. 52 Abs. 2 und 3 BayBO

Erika Schindecker, München

**D**ie außerordentliche Zunahme der Kraftfahrzeuge macht es erforderlich, dass jedes bebaute Grundstück den mit ihm verbundenen ruhenden Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen hat, damit öffentliche Verkehrsflächen möglichst für den fließenden Verkehr frei bleiben und nicht zum längeren Abstellen der Fahrzeuge in Anspruch genommen werden.

Jede Baumaßnahme mit einem Nutzungsinhalt nach Maßgabe von §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) löst die gesetzliche Verpflichtung aus, Stellplätze in Abhängigkeit von der Art der Nutzung in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich auch nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen, wobei die Besucherstellplätze nicht der Erfüllung der aus der Art der Nutzung resultierenden Stellplatzverpflichtung dienen.

Bei **Änderung** baulicher Anlagen oder ihrer Nutzungsart sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die durch die Änderung **zusätzlich** zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können.

Stellplätze und/oder Garagen sind auf dem Baugrundstück in ausreichender Größe und Anzahl zu schaffen. Es ist grundsätzlich möglich, sie in der Nähe nachzuweisen, wenn ein dafür geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (Art. 52 Abs. 4 BayBO).

Der Bedarfsberechnung **sind auch heute noch** – mit Ausnahme in der Landeshauptstadt München – die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MaBl. S. 181) zugrunde zu legen, die in weiten Bereichen einen Festsetzungsspielraum z. B. von... bis... m<sup>2</sup> Nutzfläche einräumen und auch den erforderlichen Anteil von Besucherplätzen nennen. Ein Entwurf des BayStMdl vom 29.08.1995 über die Neufassung der Richtlinien und Richtzahlen für Stellplätze ist ausgearbeitet, jedoch bis heute nicht bekanntgemacht.

**Für die Landeshauptstadt München** gelten nach dem Stadtratsbeschluss vom 20.07.1978 **eigene Richtzahlen** in der Fassung der Mitteilung 1996 Nr. 7 vom 12.07.1996 des Planungsreferats HA IV – Lokalbaukommission, die den staatlichen Rahmen nennen, aber gleichzeitig den Regelfall festlegen und Sonderregelungen zum Inhalt haben.

Mit der Novellierung der BayBO zum 1.06.1994 und zum 1.01.1998 war zunächst noch keine Änderung der Richtzahlen verbunden, obwohl eine solche im Hinblick auf das seit 1978 stark angehobene Kfz-Aufkommen eingetreten und damit die erforderliche Änderung notwendig ist.

Als „Nähe zum Baugrundstück“ kann ein Umkreis von maximal 300 m gelten; als rechtliche Sicherung **ausschließlich** eine entsprechende Grunddienstbarkeit, sowie eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde/Stadt, um auszuschließen, dass die zivilrechtliche Dienstbarkeit ohne Beteiligung bzw. Zustimmung der Gemeinde gelöscht werden kann.



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.

Die bauaufsichtliche Genehmigungsvoraussetzung der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ist ein bekannter Antragsinhalt und sollte eigentlich keine Hürde sein, wird es aber sofort, z. B.

■ wenn in einem Kleinsiedlungsgebiet, in einem reinen und auch einem allgemeinen Wohngebiet sowie in einem Sondergebiet, das der Erholung dient, mehr Garagen oder Stellplätze beantragt werden sollen, als nach der Bedarfsberechnung auf der Grundlage der Richtzahlen erforderlich sind. Dem steht § 12 Abs. 2 BauNVO entgegen, mit der Beschränkung auf 1 StPl./

## Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

Das Hausbesitzer-Journal für Bayern

Offizielles Organ des Landesverbandes bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V.

**Verleger:** Haus & Grund Bayern – Verlag und Service GmbH, Herzog-Wilhelm-Straße 10, 80331 München, Telefon (0 89) 5 51 41-551, Fax (0 89) 5 51 41-552.

www.bayerische-hausbesitzer-zeitung.de  
info@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

**Redaktion:** Rechtsanwalt Bernhard Stocker (verantwortlich), Sonnenstraße 13, 80331 München, Telefon (089) 55141-371, Hartmut Mertens und Gerhard Hotz.

Mit Verfasserangabe versehene Beiträge geben die Auffassung der Autoren, nicht unbedingt diejenige der Redaktion wieder. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Anzeigen und Angebote von der

Redaktion nicht geprüft und bewertet werden können. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Gewähr geleistet. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Verfasser alle Rechte, insbesondere auch das Recht der weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, im Wege des fotomechanischen oder eines anderen Verfahrens. Beiträge in dieser Zeitung, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firmen ist nicht verbunden.

**Anzeigen:** AR Media International GmbH, Lidwina Rehms (verantwortlich), Schwannestraße 89, 81508 München, Telefon 089/6990353, Fax 089/69979575.

E-Mail: anzeigen@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

Satz, Druck und Aufnahme ohne Verbindlichkeit. Gültig ist die Anzeigenpreisliste vom 1. Januar 2003.

**Erscheinungsweise:** einmal monatlich. Bei Nichterscheinen infolge höherer Gewalt kein Entschädigungsanspruch.

**Herstellung:** Jedermann-Verlag, 69123 Heidelberg, Mittelgannweg 15, Tel. (06221) 1451-0, Fax (06221) 1451-19, E-Mail: sww@jedermann.de

**Bezugspreis:** 16,60 € für ein Jahr, darin sind 7 % oder 1,09 € Mehrwertsteuer enthalten. Einzelemplar: 1,55 €. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. im Mitgliederbeitrag enthalten.

**Konten:** Postbank München (BLZ 700 100 80) Nr. 99 11-807, Bank für Haus- und Grundbesitz eG Hausbank München (BLZ 700 901 00) Nr. 123 854.

**Abbestellungen** müssen sechs Wochen vor Jahresende dem Verlag in München vorliegen.

Alle Verlagsrechte vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung, das Hausbesitzer-Journal für Bayern, ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von 10 Fachpublikationen der Haus & Grund-Organisation, mit einer Gesamtauflage von 324 000 Exemplaren. E-Mail: info@hug-medien.de; Web: www.hug-medien.de

Wohneinheit < 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 StPl. > 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche in München, 1 - 2 StPl./Wohneinheit **nach den immer noch gültigen Richtzahlen gem. IMBek. v. 12.02.1978 für Bayern;**

- wenn die mit einer Tiefgarage unterbaute Fläche zusammen mit der überbauten Fläche der Maßnahme einschließlich befestigter Wegeführungen etc., die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Obergrenze von GRZ 0,8 überschreitet;
- wenn durch die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung Baumbestand reduziert werden muss;
- wenn die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung aus Gründen des Grundstückszuschnittes und des Nutzungsinhaltes des Antrages in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO **zu mehrgeschossigen Tiefgaragen** und damit zu wirtschaftlich unverhältnismäßig hohen Aufwendungen führt, die beim Zusammentreffen mehrerer ungünstiger Verhältnisse (z.B. Einbau in das Grundwasser) sehr rasch die 30.000 EURO Grenze/Stellplatz erreichen und überschreiten können.

Ein großes Problem in diesem Zusammenhang sind die seit vielen Jahren oft ohne Baugenehmigung vorgenommenen Nutzungsänderungen:

Ein **Beispiel:** Baugenehmigung 1898: Wohnen im Erdgeschoss, genutzt seit 1961 als Rechtsanwaltspraxis; hier gilt als Stichtag für den Nachweis und die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gemäß Art. 52 Abs. 3 BayBO der **1.10.1962;**

d.h. wenn die Nutzungsänderung **nach diesem Stichtag erfolgt ist, muss** die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung **nach den heute geltenden Richtzahlen nachgewiesen werden**, was in in der Regel praktisch kaum möglich ist und daher zur Untersagung der gewerblichen bzw. Nichtwohnnutzung führen kann. In Einzelfällen können Stellplätze auf Antrag auch abgelöst werden (auf die Stellplatzablöse wird in der nächsten Folge eingegangen werden).

Am 1.10.1962 wurde die Münchner Bauordnung (MBO) von der BayBO abgelöst. Im Geltungszeitraum der MBO unterlagen Nutzungsänderungen von Wohnen in Büro (mit – nach heutigen Maßstäben – erhöhtem Stellplatzbedarf) nicht der Baugenehmigungspflicht.

Für das **Beispiel:** Will man jedoch im Jahre 2004 die Rechtsanwaltspraxis aufgeben und eine Gaststätte im Erdgeschoss unterbringen, so können die **fiktiven Stellplätze** für die Praxis (je 30 m<sup>2</sup> / 1 St.Pl.) bei der geplanten Gaststättenutzung (je 10 m<sup>2</sup> Nettogasträumfläche / 1 St.Pl.) in Ansatz gebracht werden.

Eine Problemlösung bei Wohnbauvorhaben liegt in der stets möglichen Modifizierung des Bauantrages in Richtung weniger stellplatzrelevanter Grundrissoptionen, d. h. weniger Klein- und Kleinstwohnungen oder mit dem Antrag auf Ausweisung oberirdischer Stellplätze in verkehrsnaher und einer die Gesundheit, das Wohnen, das Arbeiten und die Ruhe in der Umgebung durch Lärm und Abgase nicht erheblich störender Situierung.

Hierbei ist jedoch **zusätzlich** die gängige und geübte Praxis zu beachten, dass bei Anordnung von mehr als 4 - 6 ebenerdigen Stellplätzen regelmäßig der Bau einer Tiefgarage zu prüfen ist, die in möglichst großen Bereichen unter der Hochbauanlage angeordnet werden soll.

Eine Abweichung von dieser Regel ist stets nachvollziehbar zu begründen.

Im Zusammenhang mit der Stellplatzverpflichtung ist noch anzusprechen

- die Entkernung einer Bauanlage, die dann stellplatzmäßig als Neubau in die Berechnung aufzunehmen ist;
- das Verbot, auf der Rechtsgrundlage von § 3 Abs. 1 der Vorgartensatzung vom 4.03.1992 der Landeshauptstadt München, Stellplätze im ausgewiesenen Vorgartenbereich zu situieren;
- gefangene Stellplätze, die als Ausnahme bzw. Abweichung möglich sind bei
  - Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten
  - in baulichen Anlagen oder Hotelgaragen, wenn die abgestellten Fahrzeuge von Parkwächtern oder anderen Angestellten bewegt werden und
  - in baulichen Anlagen, in denen die Möglichkeit der Absprache über die zeitliche Stellplatznutzung besteht (z.B. Bürogebäude mit einem Nutzer).



Ohne Platz fürs Auto geht es nicht.

Die Genehmigungsbehörde kann vom Normalfall abweichende Forderungen auf der Grundlage von gemeindlichen Festsetzungen in Bebauungsplan oder Satzung stellen. Durch Bebauungsplan oder durch Satzung kann die Gemeinde die Anzahl, die Art und Weise der Stellplätze, die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen, den Ausschluss von Stellplätzen und die Ablösepflcht bestimmen.

## Alte Keller in neuem Glanz mit dem I-Bausystem®

Die beste Art schnell und preiswert feuchte Keller nutzbar zu machen.

Isar Bautenschutz GmbH · 85737 Ismaning · Reisingerstr. 10 · Tel. 089-96200409

Wir sind die Spezialisten für Mauertrockenlegung und ein Meisterring-Partnerbetrieb

**Feuchte Wände – Mauersäge – Trockenlegung – Hausschwamm**

<http://www.isarbautenschutz.de> hier finden Sie alles zu diesem Thema u. Referenzen