

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses  
vom Mittwoch, den 27.11.2019.

### 3.1 **Stellungnahme vom HSGB bezüglich der rechtlichen Verknüpfung von Wohnraum und Stellplätzen** **Vorlage: 290/2019**

Die Arbeitsgruppe „Siedlung und Wohnen“ hat am 03. September 2019 in einer Mail Bedenken bezüglich der Stellplatzsatzung geäußert.

Dabei ging es speziell um die Tatsache, dass Eigentumswohnungen scheinbar auch ohne Stellplatz verkauft werden. Zwar werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen, jedoch existiert keine rechtliche Verknüpfung zwischen Wohnung und Stellplatz. Aufgrund dieser Tatsache stellt sich die Frage, ob der Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, die betreffenden Wohnungen nur mit dazugehörigen Stellplatz verkaufen zu können?

Der Hessische Städte- und Gemeindebund hat am 24. September 2019 folgende Stellungnahme zu der Thematik abgegeben:

*Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann sich in der Praxis tatsächlich die Problematik ergeben, dass zwar die erforderlichen Stellplätze in voller Zahl errichtet werden, diese in der Folge durch den Bauherrn jedoch nicht gezielt den einzelnen Wohneinheiten zugewiesen werden. Dies hat zur Folge, dass einige der späteren Wohnungskäufer mehrere Stellplätze erwerben, andere dagegen gar keinen.*

*Insofern gehen wir davon aus, dass es nicht zulässig ist, über eine Auflage in der Baugenehmigung vorzuschreiben, dass die Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind bzw. diese mit ihr eine wirtschaftliche Einheit zu bilden haben. Bei einer Auflage zu einem Verwaltungsakt handelt es sich um eine Nebenbestimmung im Sinne des § 36 HVwVfG. Für die Baugenehmigung ergibt sich aus § 74 Abs. 4 HBO zusätzlich, dass diese unter Auflagen erteilt werden kann. Da im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 65 HBO, das inzwischen für alle Bauvorhaben außer den Sonderbauten anzuwenden ist, das Bauordnungsrecht nicht zum Prüfungsumfang durch die Bauaufsichtsbehörde gehört, wird teilweise die Ansicht vertreten, dass aus diesem Grund auch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung unzulässig ist, die die Einhaltung nicht prüfenden Bauordnungsrechts sicherstellen soll (vgl. Hornmann, HBO, § 64, RN 98 a). Andere Stimmen gehen davon aus, dass das Bauordnungsrecht zwar nicht zum zwingenden Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gehört, dies allerdings nicht ausschließt, dass die Bauaufsichtsbehörde auch bauordnungsrechtliche Vorschriften prüfen darf, da sie ansonsten gezwungen wäre, den Antrag trotz eines Verstoßes gegen das Bauordnungsrecht sehenden Auges zu genehmigen und erst im Nachhinein repressiv tätig werden zu können (Griebeling in Rasch/Schaetzell - HBO, § 57, Zif. 2.2). Folgt man dieser Auffassung, ist es durchaus möglich, eine Baugenehmigung auch mit Nebenbestimmungen zu versehen, die sich auf das Bauordnungsrecht beziehen.*

*Zu beachten ist aber dennoch, dass nach § 36 Abs. 1 HVwVfG ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, mit einer Nebenbestimmung nur dann versehen werden darf, wenn diese durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Hieraus folgt, dass Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen nur zulässig sind, wenn sie entweder die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sicherstellen sollen oder im Rahmen einer Ermessensentscheidung über Ausnahmen bzw. Befreiungen erlassen werden (Kopp/Ramsauer - VwVfG, § 36, RN 11 b). Vorliegend handelt es sich bei den Vorgaben Ihrer kommunalen Stellplatzsatzung um Vorgaben, die für die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und damit für dessen Genehmigungsfähigkeit maßgeblich sind. Allerdings regelt § 2 Abs. 1 Ihrer Stellplatzsatzung, dass bauliche Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter*

Beschaffenheit hergestellt werden. Die Stellplatzpflicht knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an. Diese Voraussetzung ist jedoch dann erfüllt, wenn der Bauherr sämtliche notwendige Stellplätze errichtet. Eine Auflage zur Baugenehmigung, die regelt, dass die Stellplätze eine wirtschaftliche Einheit mit den einzelnen Wohneinheiten innerhalb der gesamten baulichen Anlage bilden müssen, würde über das hinausgehen, was die Genehmigungsfähigkeit hier rechtlich voraussetzt. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass es rechtlich nicht möglich ist, eine entsprechende Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

§ 52 HBO bildet die Grundlage dafür, dass die Gemeinden festlegen dürfen, ob und in welchem Umfang bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen notwendige Stellplätze zu errichten sind. Die kommunale Stellplatzpflicht ist damit Grundlage für die rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens und somit auch für die Baugenehmigung. Die Ermächtigung in § 52 HBO knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an und nicht an ihre einzelnen Teile. Ebenso ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens nach § 74 HBO ein bestimmtes Vorhaben, wobei der Grundsatz der Einheitlichkeit des Vorhabens gilt, der es verbietet, das Vorhaben in einzelne Teilvorhaben zu zerlegen (Hornmann, HBO, § 64, RN 5).

Insofern ist es durchaus fraglich, ob es rechtlich zulässig ist, in der Stellplatzsatzung die Herstellungspflicht auf einzelne Teile des Gesamtvorhabens zu beziehen und damit auch die baurechtliche Zulässigkeit des Gesamtvorhabens hiervon abhängig zu machen, wenn das Gesamtvorhaben eigentlich rechtlich zulässig wäre. Ein weiterer Aspekt, der gegen eine Einzelbetrachtung der Wohneinheiten spricht, ergibt sich indirekt aus der E-Mail der AG Siedlung + Wohnen: nämlich aus der Tatsache, dass bei der Berechnung der notwendigen Stellplatzsatzung das Ergebnis in einer Kommazahl bestehen kann. Da § 4 Abs. 6 Stellplatzsatzung vorsieht, dass in diesem Fall ab einem Wert der ersten Dezimalstelle auf einen vollen Stellplatz aufzurunden ist, stellt dies grundsätzlich kein Problem dar, eröffnet den Kommunen aber auch die Möglichkeit z.B. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu fordern. Dies wiederum kann aber zu unterschiedlichen Ergebnissen im Hinblick auf die Stellplatzzahl führen, je nachdem, ob das Vorhaben insgesamt oder die Wohneinheiten einzeln betrachtet werden.

Beispiel:

- Stellplatzsatzung verlangt je Wohneinheit 1,5 Stellplätze
- Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten
- Notwendige Stellplätze für das gesamte Vorhaben:  $10 \times 1,5 = 15$  Stellplätze
- Bei Einzelbetrachtung:
  - Je Wohneinheit 1,5 Stellplätze notwendig
- gem. § 4 Abs. 6 aufzurunden auf 2 Stellplätze
- 2 Stellplätze je Wohneinheit  $\times$  10 Wohneinheiten insgesamt = 20 Stellplätze

Dieses Beispiel zeigt, dass es - je nach Betrachtung - zu einer unterschiedlichen Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben insgesamt führen kann. Hierbei kann es sich u.E. nicht um eine angemessene Herangehensweise handeln, die einer Prüfung nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip standhalten würde.

Rechtsprechung, die sich mit dieser Problematik auseinandersetzt ist uns nicht bekannt. Aus oben genannten Gründen würde eine entsprechende Regelung in Ihrer Stellplatzsatzung damit einem erheblichen rechtlichen Risiko ausgesetzt sein. Soll die Entstehung der oben dargestellten Problematik in der Zukunft verhindert werden, wäre allenfalls daran zu denken, ob dies nicht vertraglich geregelt werden könnte.

Eine vertragliche Regelung z. B. würde dann in Betracht kommen, wenn der Vorhabenträger zur Errichtung seines Vorhabens ein Grundstück von der Stadt erwirbt oder wenn dieser zur Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abschließt. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine entsprechende vertragliche Verpflichtung Wirkung nur zwischen den jeweiligen Vertragspartnern, also zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger entfaltet, wohingegen eine Weitergabe an mögliche Rechtsnachfolger nicht gewährleistet werden kann. Somit würde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nicht verhindern können, dass es in Zukunft zu einer getrennten Veräußerung von Wohnung und Stellplatz kommt.