

Titel:

Stellplatzaufgabe, Stellplatznachweis für Fremdgrundstück, Umfang der Bindungswirkung einer Baugenehmigung bei Rechtsnachfolge

Schlagworte:

Stellplatzaufgabe, Stellplatznachweis für Fremdgrundstück, Umfang der Bindungswirkung einer Baugenehmigung bei Rechtsnachfolge

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 07.11.2022 – M 8 K 20.4584

Fundstelle:

BeckRS 2024, 22293

Tenor

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Beigeladene hat die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Berufungszulassungsverfahren wird auf 24.000,-- € festgesetzt.

Gründe

1

Der Antrag der Beigeladenen auf Zulassung der Berufung nach §§ 124, 124a Abs. 4 VwGO ist zulässig. Die notwendige materielle Beschwer (vgl. BVerwG, B.v. 24.8.2016 – 9 B 54/15 – juris Rn. 6) liegt vor, da die streitgegenständliche Auflage (im folgenden Stellplatzaufgabe) nach der Intention der Beklagten unabhängig von ihrer Rechtmäßigkeit drittschützende Wirkung zugunsten der Beigeladenen entfalten soll (vgl. BayVGH, B.v. 27.1.2022 – 2 C 21.2825). Er hat jedoch keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen bzw. nicht ausreichend dargelegt sind.

2

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen der dargelegten Zulassungsgründe keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Mit dem Erstgericht geht der Senat davon aus, dass die Klage zulässig ist und keine Rechtsgrundlage für die isoliert angreifbare Stellplatzaufgabe besteht, sodass diese auf die Klage des Adressaten hin aufzuheben ist.

3

1.1. Den Klägern fehlt nicht die erforderliche Klagebefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO), um die Stellplatzaufgabe anzugreifen. Zwar haben sie für das Vorhabengrundstück (FINr. ... Gemarkung P.) die Genehmigung für 24 zusätzliche für ein fremdes Grundstück übernommene Stellplätze beantragt und auch erhalten. Die streitgegenständliche Auflage („Für das Fremdgrundstück FINr. ... sind auf dem Baugrundstück 24 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Diese Forderung bedingt sich aus der Baugenehmigung vom 07.12.1971.“) verpflichtet die Kläger jedoch dazu, diese Stellplätze dauerhaft für den Stellplatznachweis des Grundstücks der Beigeladenen (FINr. ... Gemarkung P.) zu erhalten. Hierin liegt eine im Verhältnis zum Bauantrag nachteilige Beschränkung, die die Kläger beschwert.

4

1.2. Die Zulassungsbegründung vermag die Ansicht des Erstgerichts, die Stellplatzaufgabe sei isoliert angreifbar, nicht infrage zu stellen. Insoweit wendet sie ein, die Auflage könne nur im Kontext betrachtet werden, da für die Beseitigung der für das Grundstück der Beigeladenen (FINr. ... Gemarkung P.) auf dem Vorhabengrundstück (FINr. ... Gemarkung P.) bislang vorgehaltenen 24 Stellplätze die Aufhebung der bestandskräftigen Bestimmung in der Baugenehmigung von 1971, die die Herstellung und Erhaltung dieser für die genehmigte Nutzung auf dem Grundstück der Beigeladenen erforderlichen 24 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück festsetze, notwendig sei. Dabei handelt es sich bereits nicht um eine Frage der isolierten Angreifbarkeit der Stellplatzaufgabe, sondern um eine Frage des Sachbescheidungsinteresses der

Kläger für den hier inmitten stehenden Bauantrag. Ohne dass es im hiesigen Verfahren darauf ankäme, nachdem die Beklagte durch die Verbescheidung des Bauantrags das Sachbescheidungsinteresse bejaht hat, ist darauf hinzuweisen, dass die fragliche Bestimmung in der Baugenehmigung von 1971 nicht gegenüber den Klägern, sondern gegenüber der Beigeladenen als Rechtsnachfolgerin des früheren Bauherrn fortwirkt (Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO bzw. Art. 91 Abs. 4 BayBO 1969). Selbst wenn man dies anders sehen wollte, erscheint es vor dem Hintergrund, dass die Herstellung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück sowohl gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO als auch gemäß Art. 62 Abs. 6 Satz 2 BayBO 1969 gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss und es an einer solchen Sicherung gerade fehlt, nicht ausgeschlossen, dass die Kläger den Wegfall der fraglichen Bestimmung erreichen könnten (vgl. Art. 48 f. BayVwVfG).

5

Die auf den Bauantrag der Kläger hin ergangene Genehmigung kann auch ohne die streitgegenständliche Stellplatzaufgabe bestehen bleiben, da sie auch dann mit der Rechtsordnung in Einklang steht. Zwar werden mit dieser bauaufsichtlichen Gestattung überobligatorisch 24 Stellplätze genehmigt. Es ist jedoch weder in der Bayerischen Bauordnung noch in sonstigen Rechtsvorschriften vorgesehen, dass generell nur die für ein bestimmtes Vorhaben zwingend notwendigen Stellplätze genehmigt werden dürfen. Auch aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO ergibt sich im hier zu entscheidenden Fall nichts Anderes. Selbst wenn das Vorhabengrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet liegen sollte, wie die Zulassungsbegründung unsubstantiiert behauptet, folgt hieraus noch nicht die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit der überobligatorischen Stellplätze. Denn im Rahmen des § 12 Abs. 2 BauNVO hat sich die Bestimmung der räumlichen Grenzen des Gebiets, dessen „zugelassene Nutzungen“ den Bedarf auslösen, dem innerhalb dieses Gebiets Rechnung getragen werden darf, dem Schutzzweck der Norm entsprechend vor allem daran zu orientieren, ob den unmittelbaren Anliegern die Stellplätze bzw. Garagen in ihrer Nähe zugemutet werden können, obwohl der Bedarf dafür an einer entfernteren Stelle anfällt, und bei einer solchen Entfernung zwischen der zulässigen Nutzung und dem ihr zugeordneten Stellplatz die mit der Stellplatznutzung durch „Fremde“ verbundenen Folgewirkungen noch als hinnehmbar gewertet werden können (vgl. OVG NRW, U.v. 18.5.2000 – 7 A 1155/99 – juris). Zu dieser Frage verhält sich die Zulassungsbegründung nicht, sodass es an einer ausreichenden Darlegung i.S.v. § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO fehlt.

6

1.3. Mit dem Verwaltungsgericht ist weiter davon auszugehen, dass keine Rechtsgrundlage für die Stellplatzaufgabe besteht. Infrage kommt allein Art. 36 Abs. 1 Alt. 2 BayVwVfG. Danach darf ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Diese Vorschrift regelt abschließend, unter welchen Voraussetzungen ein begünstigender Verwaltungsakt bei einer gebundenen Entscheidung mit einer Nebenbestimmung versehen werden darf (vgl. BayVGh, B.v. 28.3.2022 – 2 ZB 21.2098 – juris Rn. 3). Es ist jedoch keine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Genehmigung des Bauantrags der Kläger, dass die bislang auf dem Vorhabengrundstück vorgehaltenen 24 Stellplätze für das Grundstück der Beigeladenen, die im Falle der Realisierung des Vorhabens in der jetzigen Form wegfallen würden, anderweitig erstellt und dauerhaft erhalten werden. Eine rechtliche Sicherung für diese Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück besteht gerade nicht (vgl. oben). Auch die bestandskräftige Baugenehmigung von 1971 kann diese Wirkung nicht entfalten, da sie allein gegenüber der Beigeladenen als Rechtsnachfolgerin in die Baugenehmigung von 1971 Wirkung entfaltet (Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO bzw. Art. 91 Abs. 4 BayBO 1969). Diese sogenannte dingliche Wirkung bezieht sich immer nur auf das jeweilige Baugrundstück. Daher kann auch ein anderer als derjenige, der sie beantragt und erhalten hat, nach öffentlichem Recht davon Gebrauch machen (vgl. BayVGh, U.v. 17.10.2003 – 2 B 99.2667 – juris Rn. 10). Nachdem in der Baugenehmigung von 1971 gerade gestattet wurde, einen Teil der notwendigen Stellplätze außerhalb des damaligen Baugrundstücks FINr. ... der Gemarkung P. ... -nämlich auf dem jetzigen Vorhabengrundstück, FINr. ... Gemarkung P. ...- herzustellen, nimmt diese Regelung nicht an der dinglichen Wirkung der Baugenehmigung teil. Dem tritt die Zulassungsbegründung nicht substantiiert entgegen, sondern beschränkt sich darauf, darzulegen, dass die Kläger unmittelbar bzw. mittelbar Rechtsvorgänger der Beigeladenen und Adressaten der Baugenehmigung von 1971 gewesen seien. Die eindeutige gesetzliche Regelung der Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO bzw. Art. 91 Abs. 4 BayBO 1969 vermag durch diese im Einzelfall vorliegende Sonderkonstellation jedoch nicht entkräftet zu werden. Im Übrigen bedarf es einer dinglichen Sicherung auch dann, wenn der Bauwerber die Stellplätze auf einem ihm selbst

gehörenden Grundstück errichtet (vgl. BayVGh, B.v. 19.5.2021 – 9 ZB 20.19 – juris). Vor diesem Hintergrund bezieht sich die Stellplatzaufgabe nicht auf die Sicherstellung der Genehmigungsvoraussetzungen für das Vorhaben der Kläger, sondern auf die Vermeidung bauaufsichtlichen Einschreitens in Bezug auf das Grundstück der Beigeladenen, falls die Beklagte zu der Wertung kommt, dass der Stellplatznachweis für dieses Grundstück als nicht mehr geführt angesehen werden kann.

7

Entgegen der im Zulassungsverfahren geäußerten Ansicht der Beklagten kann die streitgegenständliche Auflage auch nicht auf Art. 54 Abs. 2 BayBO gestützt werden. Unabhängig von der Frage, ob diese Vorschrift im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren überhaupt anwendbar ist, kann sich eine solche Maßnahme regelmäßig nur gegen einen Adressaten richten, der für einen baurechtswidrigen Zustand verantwortlich ist. Eine Handlungs- bzw. Unterlassungsstörereigenschaft der Kläger scheidet aus. Die Verantwortlichkeit für den mit der Realisierung des geplanten Vorhabens auf dem Grundstück der Kläger eintretenden Wegfall des Stellplatznachweis für das Grundstück der Beigeladenen trifft insoweit nicht die Kläger, sondern die Beklagte, die im Rahmen der Baugenehmigung von 1971 auf eine rechtliche Sicherung der nicht auf dem damaligen Baugrundstück nachgewiesenen Stellplätze hätte bestehen müssen. Eine Zustandsstörereigenschaft der Kläger unter dem Gesichtspunkt der Eigentümerstellung kommt ebenfalls nicht in Betracht (vgl. oben). Für eine Ausnahme von diesem Regelfall ist weder etwas vorgetragen noch sonst ersichtlich, nachdem die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 3 LStVG (in entsprechender Anwendung), nämlich eine „erhebliche“ Gefahr oder Störung, eindeutig nicht vorliegen.

8

2. Die Rechtssache weist auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Denn sie verursacht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht keine größeren, d.h. überdurchschnittlichen, das normale Maß nicht unerheblich übersteigende Schwierigkeiten und es handelt sich auch nicht um einen besonders unübersichtlichen oder kontroversen Sachverhalt, bei dem noch nicht abzusehen ist, zu welchem Ergebnis ein künftiges Berufungsverfahren führen wird. Vielmehr ist der Rechtsstreit im tatsächlichen Bereich überschaubar und die entscheidungserheblichen rechtlichen Fragen sind durch die Rechtsprechung hinreichend geklärt (vgl. oben 1.). Die im hier zu entscheidenden Fall entstehenden Schwierigkeiten resultieren ausschließlich daraus, dass die Beklagte es im Rahmen der Baugenehmigung von 1971 unterlassen hat, für eine rechtliche Sicherung der nicht auf dem damaligen Baugrundstück nachgewiesenen Stellplätze zu sorgen und dieses Versäumnis nunmehr durch eine rechtswidrige Auflage nachholen will. Dies rechtfertigt aber keine Zulassung der Berufung.

9

3. Der geltend gemachte Zulassungsgrund einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) liegt ebenfalls nicht vor. Der Begriff der grundsätzlichen Bedeutung erfordert, dass die im Zulassungsantrag dargelegte Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung der Vorinstanz von Bedeutung war, auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich wäre, diese höchstrichterlich oder – bei tatsächlichen Fragen oder nicht revisiblen Rechtsfragen – durch die Rechtsprechung des Berufungsgerichts nicht geklärt und über den Einzelfall hinaus bedeutsam ist (vgl. BayVGh, B.v. 12.10.2010 – 14 ZB 09.1289 – juris). Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig sowie entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGh, B.v. 20.11.2018 – 9 ZB 16.2323 – juris). Die Zulassungsbegründung misst der Frage, ob und in welchem Umfang die in einer bestandskräftigen Baugenehmigung enthaltene Auflage zu Stellplätzen Bindungswirkung für das Vorhaben des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolger entfaltet, wenn sich das Vorhaben nicht nur auf das Baugrundstück selbst, sondern zum Zwecke des Stellplatznachweises auf ein weiteres, im Eigentum des Bauherrn stehendes, rechtlich selbständiges Grundstück erstreckt, grundsätzliche Bedeutung bei. Eine solche grundsätzliche Bedeutung besteht jedoch nicht. Die formulierte Frage kann allein anhand der zur Frage der Bindungswirkung bestandskräftiger Baugenehmigungen vorhandenen gesetzlichen Bestimmungen und ihrer gefestigten Auslegung in der Rechtsprechung beantwortet werden (vgl. oben 1.).

10

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG und entspricht derjenigen des Erstgerichts, die von den Beteiligten nicht infrage gestellt wurde.