VGH München, Beschluss v. 03.03.2026 – 2 ZB 25.1350

Titel:

Erfolgloser Berufungszulassungsantrag im Verfahren mit dem Ziel einer Verpflichtung auf Abgabe einer zum Abschluss eines Stellplatzablösevertrages gerichteten Willenserklärung bzw. einer Verurteilung der Beklagten, über die Abgabe einer entsprechenden Willenserklärung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 3 S. 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 3
GaStellV § 3 Abs. 1, Abs. 2
StPIS. § 4 Abs. 1, Abs. 5
VwGO § 124

Leitsatz:

Eine rechtliche Unmöglichkeit aufgrund der behaupteten Unvereinbarkeit des Stellplatzes und seiner Zufahrt mit den Anforderungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes scheidet hier insofern schon aus, als die bestandskräftige Baugenehmigung die rechtliche Grundlage für die Herstellung des Stellplatzes im Souterrain bildet. Die Feststellungswirkung der Baugenehmigung umfasst hier auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Belangen des Denkmalschutzes. Daher würde, selbst einen Verstoß gegen denkmalschutzrechtliche Vorschriften durch die erteilte Baugenehmigung unterstellt, dieser lediglich die Rechtswidrigkeit der bestandskräftigen Baugenehmigung zu begründen vermögen, nicht aber eine rechtliche Unmöglichkeit der Stellplatzherstellung. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anspruch auf Stellplatzablösevertrag, Unmöglichkeit der Stellplatzherstellung (verneint), Stellplatzablösevertrag, Denkmalschutzbelange, Rampenneigung, Kleingarage, Zulassung der Berufung, Möglichkeit der Herstellung eines Stellplatzes

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 17.02.2025 – 8 K 23.74

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 5.000,-- Euro festgesetzt.

Gründe

1
Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen.

2
1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen des Zulassungsvorbringens keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Der Senat teilt die Auffassung des Erstgerichts, dass der Kläger weder einen Anspruch auf Verurteilung der Beklagten auf Abgabe einer zum Abschluss eines Stellplatzablösevertrages gerichteten Willenserklärung noch einen Anspruch auf Verurteilung der Beklagten, über die Abgabe einer entsprechenden Willenserklärung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden, hat.

3
Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 der Stellplatzsatzung der Beklagten (StPIS) vom 1. Oktober 2025 sind notwendige Stellplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Soweit die Unterbringung der Stellplätze nicht möglich ist, kann die

Verpflichtung in besonderen Einzelfällen auf Antrag dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden (Ablöse wegen Unmöglichkeit der Herstellung; § 4 Abs. 5 StPIS).

4
Das Verwaltungsgericht ist zu dem Ergebnis gekommen, dass schon die tatbestandlichen Voraussetzungen der Regelung des § 4 Abs. 5 StPIS (in der Fassung vor dem 1. Oktober 2025 § 4 Abs. 4) nicht erfüllt seien. Denn eine Realherstellung des Stellplatzes, für den der Kläger im Zuge der (mit Datum vom 28. Dezember 2021) genehmigten Errichtung eines Reihenhauses herstellungspflichtig und der nach der erteilten Baugenehmigung im Souterrain des Hauses geplant sei, sei weder rechtlich noch tatsächlich unmöglich. Dies ist nicht zu beanstanden.

5
1.1. Soweit der Kläger eine rechtliche Unmöglichkeit aufgrund der behaupteten Unvereinbarkeit des Stellplatzes und seiner Zufahrt mit den Anforderungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes geltend macht, führt dies nicht zum Erfolg. Eine rechtliche Unmöglichkeit scheidet hier insofern schon aus, als die bestandskräftige Baugenehmigung vom 28. Dezember 2021 die rechtliche Grundlage für die Herstellung des Stellplatzes im Souterrain bildet. Insoweit hat das Verwaltungsgericht bereits zutreffend ausgeführt, dass die Entscheidung über die bau- und denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit bei der unteren Bau- und Denkmalschutzbehörde liegt. Da die vorliegende Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayBO ergangen ist, umfasst die Feststellungswirkung der Baugenehmigung auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Belangen des Denkmalschutzes. Daher würde, selbst einen Verstoß gegen denkmalschutzrechtliche Vorschriften durch die erteilte Baugenehmigung unterstellt, dieser lediglich die Rechtswidrigkeit der bestandskräftigen Baugenehmigung zu begründen vermögen, nicht aber eine rechtliche Unmöglichkeit der Stellplatzherstellung.

6
1.2. Ebenso wenig ist die Berufung des Klägers auf eine Unmöglichkeit der Herstellung des Stellplatzes aufgrund fehlender Verkehrssicherheit der Zufahrt zu diesem erfolgreich.

7
1.2.1. Er trägt in diesem Zusammenhang vor, dass die Nutzung der für die Zufahrt zum Stellplatz erforderlichen und genehmigten Rampenneigung von 20,3% aus Rechtsgründen unzumutbar sei. So werde damit gegen die Regelung des § 3 Abs. 1 GaStellV verstoßen. Insoweit ist anzumerken, dass diese hier schon nicht einschlägig ist. Denn die Vorschrift § 3 Abs. 1 GaStellV, nach der Rampen nicht mehr als 15% Neigung aufweisen dürfen, gilt nach ihrem eindeutigen Wortlaut nur für Mittel- und Großgaragen. Hier handelt es sich aber um eine sogenannte „Kleingarage“ im Sinne von § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 GaStellV, da ein einzelner Stellplatz inmitten steht und damit die Nutzfläche der Garage deutlich unter der hierfür vorgesehenen Höchstgrenze von 100 m² bleibt. Für Kleingaragen ist aber keine gesetzliche Begrenzung der Rampenneigung vorgesehen. Hierfür wird auch kein zwingendes Bedürfnis gesehen, da aufgrund der eingeschränkten Zahl an Nutzern im Einzelfall abgeschätzt werden kann, welche Neigung den Fahrern zugemutet werden kann (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand Dezember 2025, § 3 GaStellV Rn. 74). Insoweit ist auch eine Bezugnahme auf andere Ländervorschriften irrelevant.

8
1.2.2. Aber auch die vom Kläger behauptete Verletzung von § 3 Abs. 2 GaStellV durch die Baugenehmigung führt nicht zu einer Unmöglichkeit der Stellplatzherstellung. Nach dieser Regelung muss zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10% Neigung eine geringer geneigte Fläche mit weniger als 5% Neigung und von mindestens 3 m Länge liegen. Ungeachtet hiervon, ob die Regelung § 3 Abs. 2 GaStellV für Kleingaragen oder nur für Mittel- und Großgaragen gilt, und, ob auf dem klägerischen Grundstück die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 GaStellV eingehalten werden können, würde ein Verstoß gegen diese Bestimmung jedenfalls keine Unmöglichkeit, sondern allenfalls eine Rechtswidrigkeit der bestandskräftigen Baugenehmigung begründen (vgl. unter Nr. 1.1.).

9
1.2.3. Daher kommt es vorliegend auch nicht auf die vom Kläger ins Feld geführte Uneinsehbarkeit des Gehweges beim Herausfahren vom klägerischen Grundstück an.

10
1.3 Soweit der Kläger eine Unmöglichkeit in Gestalt einer unverhältnismäßigen Einschränkung seines Eigentumsrechts nach Art. 14 Abs. 1 GG durch die Notwendigkeit der Schaffung des Stellplatzes (im Souterrain) und den damit einhergehenden Verlust eines ganzen Geschosses an Wohnfläche erblickt, ist sein Vortrag schon nicht nachvollziehbar. Aufgrund der geringen Größe des geplanten Stellplatzes von 12,81 m² kann schon nicht von einer Einbuße eines gesamten Geschosses die Rede sein. So weisen auch die genehmigten Baupläne vom 28. Dezember 2021 weitere Wohnfläche im Souterrain aus.

11
1.4. Angesichts der obigen Ausführungen ist der weitere klägerische Vortrag, der sich gegen die Möglichkeit der Errichtung eines Stellplatzes im Erdgeschoss seines Gebäudes oder im Vorgarten seines Grundstücks richtet, unerheblich. Dies gilt gleichermaßen für das klägerische Vorbringen, nach dem es ihm trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen sei, einen Stellplatz im Umkreis des Vorhabengrundstücks zu finden. Schließlich kommt es mangels Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen nach § 4 Abs. 5 StPIS nicht auf die in der Regelung enthaltene Ermessensentscheidung und die hierauf bezogenen klägerischen Ausführungen an.

12
2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

13
Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und den Kläger genügt hierfür nicht (vgl. BayVGH, B.v. 28.4.2020 – 9 ZB 18.1493 – juris Rn. 26).

14
Soweit mit dem Zulassungsvorbringen geltend gemacht wird, das Zusammenspiel von denkmalschutzrechtlichen, bauplanungsrechtlichen und stellplatzrechtlichen Vorgaben sei komplex und erfordere eine Inaugenscheinnahme durch das Gericht, wird weder über das zu § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hinaus Dargelegte Entscheidungserhebliches vorgetragen, noch weist die Rechtssache insoweit entscheidungserhebliche Fragen auf, die in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereiten, sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausheben (vgl. BayVGH, B.v. 2.2.2021 – 9 ZB 18.1513 – juris Rn. 12 m.w.N). Auch bedarf es keiner Inaugenscheinnahme, wie sich aus den Ausführungen unter Nr. 1 ergibt.

15
3. Die Berufung ist auch nicht wegen eines Verfahrensmangels gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO i.V.m. § 86 Abs. 1 VwGO zuzulassen.

16
Die Rüge der Verletzung der gerichtlichen Aufklärungspflicht nach § 86 Abs. 1 VwGO setzt regelmäßig die Darlegung voraus, welche Tatsachen auf der Grundlage der materiellrechtlichen Auffassung des Verwaltungsgerichts ermittlungsbedürftig gewesen wären, welche Beweismittel zur Verfügung gestanden hätten, weshalb sich die unterbliebene Beweisaufnahme hätte aufdrängen müssen oder womit insbesondere in der mündlichen Verhandlung auf die Aufklärungsmaßnahme hingewirkt worden ist, welches Ergebnis die Beweisaufnahme voraussichtlich gebracht hätte und inwiefern das angefochtene Urteil darauf beruhen kann (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124a Rn. 75).

17
3.1. Soweit der Kläger das Unterlassen einer gerichtlichen Inaugenscheinnahme des Baugrundstücks und der näheren Umgebung zur Beurteilung der geltend gemachten Unmöglichkeit der Herstellung eines Stellplatzes aus denkmalschutzrechtlichen Gründen als verfahrensfehlerhaft moniert, genügt sein Vortrag nicht den Darlegungsanforderungen nach § 124 Abs. 4 Satz 4 VwGO. Der Kläger macht schon keinerlei Ausführungen, welche Feststellungen bei Durchführung eines Augenscheins voraussichtlich getroffen worden wären.

18
3.2. Ebenso wenig ist die weitere Aufklärungsrüge des Klägers, das Verwaltungsgericht hätte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als zuständige Fachbehörde zur mündlichen Verhandlung hinzuziehen oder zumindest von diesem eine Stellungnahme anfordern müssen, hinreichend dargelegt. Insoweit zeigt er nicht auf, welche Tatsachen auf der Grundlage der materiellrechtlichen Auffassung des Verwaltungsgerichts ermittlungsbedürftig gewesen wären und welches Ergebnis die unterbliebene Beweisaufnahme voraussichtlich gebracht hätte.

19
4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.

20
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).