

## Lästige Stellplatzbaulasten?

Nach den Bauordnungen der Bundesländer müssen für die Genehmigung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen „erforderliche Stellplätze“ grundsätzlich entweder auf eigenem Grund, oder auf in der Nähe befindlichen Nachbargrundstücken nachgewiesen werden.

Für Letzteres ist dann in den meisten Bundesländern seit Ende der 1960´er Jahre eine sog. „Stellplatzbaulast“ gefordert. Mit dieser verpflichtet sich der Eigentümer des Nachbargrundstücks gegen eine frei zu verhandelnde, aber oft bescheidene, Gegenleistung sinngemäß, den Stellplatz als solchen dauerhaft zu unterhalten. Der Eigentümer eines mit einer Stellplatzbaulast belasteten Grundstücks ist zwar ohne Weiteres nicht verpflichtet, den Stellplatz nur für die Bauherren oder Nutzer des durch die Baulast begünstigten Grundstücks zu reservieren. Aber er muss den Stellplatz doch dem allgemeinen und eben auch durch das Bauvorhaben ausgelösten Bedarf dauerhaft zur Verfügung stellen, und wenn er ihn selbst als Stellplatz nutzt oder auch an irgendeinen Dritten vermietet.

Auch diese Option der „Fremdvermietung“ erscheint jedoch in vielen Innenstädten nicht mehr hinreichend rentabel. So mancher Eigentümer gerade von größeren Innenstadtgrundstücken wird die durch seine Rechtsvorgänger in den vergangenen Jahrzehnten auf seinem Grundstück angehäuften Stellplatzbaulasten loswerden wollen.

Hier hat das Oberverwaltungsgericht NRW in einem kürzlich ergangenen Beschluss vom 08.08.2013 zum Aktenzeichen 7 A 3001/11 nun eine klarstellende Entscheidung getroffen, nach der sich in vielen Citylagen und Altstädten einiges tun könnte. Das OVG hat entschieden, dass der Eigentümer einer mit einer Stellplatzbaulast belasteten Fläche im Einzelfall die Löschung dieser Stellplatzbaulast verlangen kann, wenn bei der Bestellung der Baulast nicht auch gleichzeitig eine völlig eindeutige und befahrbare Zuwegung zu dem mit dem Stellplatz belasteten Grundstücksteil gleichrangig mit in das Baulastenverzeichnis eingetragen wurde. In Anbetracht einer früher mitunter etwas laxer gehandhabten Eintragungspraxis wird hier so mancher Eigentümer belasteter Flächen neue Chancen zur Verwertung seines Grundstücks sehen. Auf der anderen Seite wird so mancher, dessen längst errichtetes Objekt die notwendigen Stellplätze nur durch derartige Stellplatzbaulasten auf Nachbargrundstücken nachweisen kann, nervös werden dürfen, zumal die Möglichkeit der sog. Stellplatzablösung, also der Befreiung von der Stellplatzpflicht durch Zahlung an die Stadtkasse, ebenfalls in den letzten Jahren eher restriktiv gehandhabt wird.

Andreas Krieter  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
KOENEN BAUANWÄLTE  
Bielefeld

© KOENEN ONLINE BAUEN & RECHT, 2015  
KOENEN BAUANWÄLTE, Münster

25. März 2014  
[www.bauanwalt.de](http://www.bauanwalt.de)  
<http://www.bauanwalt.de/laestige-stellplatzbaulasten/>