

Keine Baulastenlöschung nur wegen Gesetzesänderung

Öffentliches Recht. Auch wenn die Pflicht zur Erstellung von Stellplätzen für Wohnungen und Wohnheime entfallen ist, hat ein Bauherr keinen Anspruch darauf, dass bestehende Baulasten für Stellplätze gelöscht werden.

Hamburgisches OVG, Beschluss vom 8. November 2021, Az. 2 Bf 448/18

*Rechtsanwältin
Sabine Sievers von
Oberthür & Partner
Rechtsanwälte*



Quelle: Oberthür & Partner

DER FALL

Der Kläger wendete sich – letztlich ohne Erfolg – dagegen, dass Stellplatzbaulasten auf seinem Grundstück fortbestehen sollen. Die Baulasten dienten jeweils der Sicherung von Verpflichtungen zum Nachweis einer bestimmten Zahl notwendiger KfZ-Stellplätze im Sinne von § 48 HBauO (alte Fassung). Sie waren in den zugrunde liegenden Baugenehmigungen von der Bauaufsichtsbehörde für

genehmigte Wohnungsbauvorhaben in der Umgebung festgelegt worden. Nach einer Gesetzesänderung benötigten Wohnnutzungen keine Stellplätze mehr, sodass der Kläger sich um eine Verzichtserklärung der Behörde bemühte. Damit war er aber nicht erfolgreich: Seine darauf gerichtete Klage wurde abgewiesen.

DIE FOLGEN

Das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht geht davon aus, dass die Nichtigkeitsfeststellungsklage, die der Kläger erhoben hat, zwar zulässig ist, aber unbegründet. Dass eine Gemeinde auf die Stellplatzbaulasten verzichtet, kommt nur infrage, wenn das öffentliche Interesse an den Baulasten nicht mehr besteht. Dies ist nur der Fall, wenn durch eine Gesetzesänderung die baulastbegünstigte Anlage auch ohne die Baulast rechtmäßig ist – wenn die Nutzung also einen Stellplatz entweder nicht mehr erfordert oder wenn

der Stellplatz anderweitig hergestellt bzw. abgelöst worden ist. Es reicht nicht aus, sich nur auf die Gesetzesänderung zu beziehen. Denn diese gilt lediglich für die Zukunft, und die jeweiligen Baugenehmigungen enthalten eine Auflage zur Herstellung der Stellplätze, die nach wie vor Gültigkeit hat. Ohne eine vorherige Aufhebung bzw. Änderung dieser Auflagen würde durch eine Löschung der Baulasten ein rechtswidriger Zustand geschaffen, entscheidet das Hamburgische OVG.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung des Obergerverwaltungsgerichts zeigt: Eine Löschung von Stellplatzbaulasten für Wohnnutzungen ist grundsätzlich möglich, wenn die aktuelle Rechtslage im Rahmen der geltenden Landesbauordnungen eine Stellplatzpflicht für diese Nutzungen nicht mehr vorsieht. Ein Anspruch darauf besteht allerdings nicht. Will ein Bauherr eine Löschung erreichen, dann genügt es nicht, wenn er sich lediglich darauf beruft,

dass die gesetzliche Verpflichtung weggefallen ist. Vielmehr müssen zuvor Änderungsanträge bezüglich der in den jeweiligen Genehmigungen enthaltenen Stellplatzaufgaben gestellt werden. Erst dann, wenn diese mit Bezug auf geltende Rechtslage geändert worden sind, können auch die Baulasten für die Stellplätze gelöscht werden. (redigiert von Anja Hall)