

Az.: 1 B 321/14
4 L 259/13

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der GmbH & Co. KG
vertreten durch die GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer

prozessbevollmächtigt:

- Antragstellerin -
- Beschwerdeführerin -

gegen

die Stadt
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

wegen

bauaufsichtlicher Anordnung (Pkw-Stellplätze); Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergericht Dr. Pastor

am 13. März 2015

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 4. Dezember 2014 - 4 L 259/13 - geändert.

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 24. Juli 2013 wird zu Ziffer 1 wiederhergestellt und zu Ziffer 3 angeordnet.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.500,00 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Beschwerde hat Erfolg. Die von der Antragstellerin dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gem. § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen die Änderung des angefochtenen Beschlusses.

I.

- 2 Das Verwaltungsgericht hat in dem angegriffenen Beschluss die Auffassung vertreten, es ergebe sich hier bereits aus dem eindeutigen Wortlaut der Eintragung im Baulastenverzeichnis, dass die Antragstellerin als Eigentümerin des belasteten Grundstücks verpflichtet sei, die (dort gekennzeichneten) fünf Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugunsten des Grundstücks K.straße. dauernd zur Verfügung zu stellen. Diese Verpflichtung sei nicht mit der baulichen Herstellung und dem bloßen allgemeinen Vorhandensein von Stellplätzen in einem Parkhaus mit 820 Stellplätzen erfüllt, vielmehr sei die Antragstellerin gehalten, die Stellplätze dauerhaft tatsächlich vorzuhalten, was nur durch eine entsprechende Kennzeichnung zu erreichen sei. Nur dies entspreche dem Sinn und Zweck der Stellplatzbaulast, die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung aus § 49 Abs. 1 Satz 1 SächsBO hinsichtlich der

erforderlichen, auf dem begünstigten Grundstück selbst nicht herstellbaren Stellplätze dauerhaft zu sichern, um baurechtswidrige Zustände zu verhindern. Die Antragstellerin habe die streitgegenständlichen Stellplätze im Parkhaus nicht gekennzeichnet, so dass es jedenfalls nicht fernliegend sei, wenn die Antragsgegnerin davon ausgehe, dass zumindest in Spitzenzeiten alle Stellplätze einschließlich derer, die Gegenstand der Baulast seien, durch nicht zu dem von der Baulast begünstigten Anwesen gehörenden Nutzern belegt seien.

- 3 Die Beschwerde macht geltend, dass die Antragsgegnerin keine Kennzeichnung der fünf durch Baulast gesicherten Stellplätze mit dem Schild „reserviert“ verlangen könne. Mit der Herstellung und Bereitstellung der 820 Stellplätze für die Allgemeinheit und damit auch für die Mieter oder Besucher des Hauses K.straße. sei die Antragstellerin ihren rechtlichen Verpflichtungen nachgekommen. § 49 SächsBO verlange lediglich die „Herstellung“ und damit wohl auch das Bereithalten für eine tatsächliche Stellplatznutzung, nicht aber eine Reservierung für bestimmte Nutzer. Soweit das Verwaltungsgericht ausgeführt habe, dass nur durch eine entsprechende Kennzeichnung zu erreichen sei, dass die Stellplätze dauerhaft zugunsten des Grundstücks K.straße. vorgehalten würden, sei dies nicht überzeugend. Eine „Reservierung“ sei kontraproduktiv zum Sinn der gesetzlichen Regelung, die dem Gemeingebrauch dienenden Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum dadurch zu entlasten, dass der Stellplatzbedarf, der von einem konkreten Vorhaben ausgelöst wird, auf den privaten Grundstücken untergebracht werde. Der öffentliche Verkehrsraum werde umso effektiver entlastet, je flexibler die privaten Stellplatzanlagen für Nutzer zur Verfügung stünden. Eine Reservierung oder eine tatsächliche Nutzung ausschließlich durch Bewohner oder Besucher des Grundstücks K.straße. könne schon deswegen nicht gefordert werden, weil hierfür eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Baulastverpflichteten und dem Baulastbegünstigten notwendig sei. Die von der Antragsgegnerin geforderte „entsprechende privatrechtliche Disposition“ könne die Antragstellerin nicht ohne die Mitwirkung der Eigentümer oder Mieter der Nutzungseinheiten des Grundstücks K.straße. treffen, die daran jedoch kein Interesse hätten. Die angeordnete Maßnahme sei auch ungeeignet, da eine Beschilderung mit „reserviert“ die Nutzungsmöglichkeiten für Besucher des Grundstücks K.straße. nicht verbessern würde. Tendenziell komme bei einem vollen Parkhaus ein Besucher für K.straße. eher

zum Zuge, wenn für alle Besucher 820 Stellplätze zur Verfügung stünden und er den ersten freiwerdenden Stellplatz belegen könne, als wenn alle vor ihm Stehenden sich mit 815 Stellplätzen zufrieden geben müssten und er anschließend einen der fünf reservierten Stellplätze anfahren könne. Die geforderte Beschilderung führe auch nicht dazu, dass die Besucher für K.straße. diese Stellplätze tatsächlich nutzten, da niemand an einem freien Parkplatz vorbeifahre, um zu überprüfen, ob ein reservierter Parkplatz frei sei. Es reiche auch aus, wenn die Möglichkeit bestehe, den Stellplatzbedarf auf den hergestellten notwendigen Stellplätzen zu decken. Hilfsweise werde geltend gemacht, dass die Stellplatzbaulast nur „für den Nachweis der PKW-Stellplätze des Gewerbebereiches X GbR mbH zu Gunsten des Grundstücks K.straße.“ gelte. Einen solchen Gewerbebereich gebe es in dem Gebäude K.straße. nicht mehr. Betreiber des Eiscafés P..... sei der Gastronomiebetrieb D.....

II.

- 4 Die zulässige Beschwerde der Antragstellerin ist begründet.
- 5 Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts dürfte sich die vorliegende bauaufsichtliche Anordnung als rechtswidrig erweisen, so dass das Interesse der Antragstellerin, vom Vollzug dieser Anordnung verschont zu bleiben, das Vollzugsinteresse der Antragsgegnerin überwiegt. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin war daher gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO hinsichtlich der Ziffer 1 des Bescheides der Antragsgegnerin wiederherzustellen und hinsichtlich der Ziffer 3 anzuordnen.
- 6 Als Rechtsgrundlage für die streitgegenständliche Anordnung, fünf näher bezeichnete Stellplätze als „reserviert“ zu kennzeichnen, kommt zwar grundsätzlich § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO in Betracht. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine sehr weitgehende Eingriffsermächtigung, die auch Maßnahmen erlaubt, die eine wirksame Bauaufsicht erst ermöglichen (Senatsbeschl. v. 31. März 2014 - 1 A 699/13 -, juris Rn. 5 m. w. N.). Voraussetzung hierfür wäre jedoch, dass die Anordnung gemäß § 58 Abs. 2 Satz 1 SächsBO der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Nutzung dieser Stellplätze diene. Dies ist nicht der Fall, da ein baurechtswidriger

Zustand durch die unterbliebene Kennzeichnung der streitgegenständlichen Stellplätze nicht eingetreten ist.

- 7 Ein baurechtswidriger Zustand ist insbesondere auch nicht deshalb eingetreten, weil die fünf Stellplätze im Wege der Bestellung einer Baulast (§ 83 SächsBO) durch die Antragstellerin zu Gunsten des Grundstücks K.straße. für dieses notwendige Stellplätze i. S. v. § 49 Abs. 1 Satz 1 SächsBO darstellen. Es ist nichts dafür ersichtlich, dass diese Stellplätze ohne die von der Antragsgegnerin angeordnete Kennzeichnung tatsächlich nicht dauerhaft zur Verfügung stünden, so dass ein Verstoß der Antragstellerin gegen ihre entsprechende Verpflichtung aus § 83 Abs. 1 Satz 1 SächsBO nicht vorliegt. Die fünf Stellplätze sind - wie weitere 815 Stellplätze - im Parkhaus der Antragstellerin frei zugänglich, insbesondere sind sie auch nicht abgesperrt worden (vgl. hierzu NdsOVG, Beschl. v. 4. März 2010 - 1 ME 13/10 -, juris Rn. 10). Da eine solche Absperrung von der Antragstellerin auch nicht beabsichtigt ist, sondern die freie Zugänglichkeit von insgesamt 820 Stellplätzen im Hinblick auf das Grundstück K.straße. eine problemlose Aufnahme von dort verursachtem Zu- und Abgangsverkehrs ermöglicht, ist nicht nachvollziehbar, warum vorliegend eine Kennzeichnung als „reserviert“ zur Sicherstellung der Verpflichtung aus der Baulast erforderlich sein sollte.
- 8 Soweit die Antragsgegnerin vorgetragen hat, dass es ohne die von ihr angeordnete Kennzeichnung nicht ausgeschlossen sei, dass die fünf mit der Baulast gesicherten Stellplätze „in Spitzenzeiten“ durch andere Nutzer belegt seien und der vom begünstigten Grundstück ausgelöste Verkehr nicht mehr aufgenommen werden könne, kommt es hierauf nicht an. § 49 Abs. 1 Satz 1 SächsBO sieht die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung für Anlagen vor, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Vorschrift bezweckt, dass der öffentliche Verkehrsraum durch diesen (ruhenden) Verkehr nicht belastet wird (vgl. Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, § 49 SächsBO Rn. 7), ohne dass dies zur Folge hätte, dass der durch die Anlage verursachte Kraftfahrzeugverkehr tatsächlich und ausschließlich diese Stellplätze benutzen müsste. Nichts anderes gilt für Stellplätze, die im Wege einer Baulast gesichert sind. Das öffentliche Interesse an der Baulast besteht nicht in der tatsächlichen Nutzung dieser Stellplätze durch den Zu- und Abgangsverkehr des

begünstigten Grundstücks, sondern an der Erhaltung eines rechtmäßigen Zustands bezogen auf Letzteres (vgl. Senatsbeschl. v. 23. November 2012 - 1 A 776/11 -, juris Rn. 5). Die Antragsgegnerin übersieht zuletzt auch, dass die Berechnung der herzustellenden Stellplätze nicht auf die von ihr in Bezug genommenen „Spitzenzeiten“ (am Jahresende und bei Messen) ausgerichtet ist, und bei vollständiger Belegung des Parkhauses möglicherweise auch der Zu- und Abgangsverkehr, der von dem mit der Baulast belasteten Grundstück ausgeht, von den vorhandenen 820 Stellplätzen dann nicht vollständig aufgenommen werden kann. Dass die Anordnung der Antragsgegnerin in einer solchen Situation zu einer Entlastung des öffentlichen Parkraums beitragen könnte, hält der Senat für fernliegend.

- 9 Da sich Ziffer 1 des Bescheides der Antragsgegnerin als rechtswidrig erweisen dürfte, besteht auch kein öffentliches Interesse an der Androhung eines Zwangsgeldes für den Fall der Zuwiderhandlung.
- 10 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 11 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat die Festsetzung des Verwaltungsgerichts zugrunde legt, gegen die von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben worden sind.
- 12 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*