



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Bergedorf  
Bezirksversammlung

<b>Antwort öffentlich</b>  CDU-Fraktion	Drucksachen-Nr.: <b>21-1590.01</b>
	Datum: 13.01.2023
	Aktenzeichen:

<b>Beratungsfolge</b>		
	<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
	Bezirksversammlung Bergedorf	26.01.2023

## **Verlust von Parkplätzen - ehemaliges Penndorf Parkhaus - Nachfragen**

### **Sachverhalt:**

Große Anfrage der BAbg. Pelch, Capeletti, Froh, Dietrich und der CDU-Fraktion

*Die Beantwortung des Bezirksamts der Großen Anfrage „Verlust von Parkplätzen - ehemaliges Penndorf Parkhaus“ (Drs. 21.1530.1) erfordert einige Nachfragen.*

Das Bezirksamt beantwortet die Große Anfrage vom 13.12.2022 wie folgt:

### **Vor diesem Hintergrund fragen wir:**

- In der Antwort zu Frage 6 teilt das Bezirksamt mit, dass es im Jahr 2019 auf 26 Stellplatzbaulasten verzichtet hat, die auf dem Grundstück des ehemaligen Penndorf-Parkhauses lasteten. Dieser Verzicht darf nur erklärt werden, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht (§ 79 Abs. 3 HBauO).*
  - Welches öffentliche Interesse bestand an der Löschung der 26 Stellplätze für Wohnnutzungen im Jahr 2019 im ehemaligen Penndorf-Parkhaus nicht mehr? (Bitte den Inhalt der Verzichtserklärung(en) wörtlich wiedergegen, wobei persönliche Daten natürlich geschwärzt werden können).*

Aufgrund der geänderten Rechtslage mit Wirkung ab 01.02.2014 (Entfall der Kfz-Stellplatzpflicht bei Wohnungen) entfällt das öffentlich-rechtliche Sicherungsinteresse. Durch das Wiederaufgreifen des in diesem Zusammenhang stehenden Verfahrens nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 HmbVwVfG, aufgrund der Änderung der materiellen Rechtslage nach Erteilung der Baugenehmigung, wurden die festgelegten 26 Kfz-Stellplätze im Wege des Widerrufs nach § 49 Abs. 1 HmbVwVfG aufgehoben. Die Vertreter des begünstigten Grundstücks wurden angehört und bestätigten, dass die beantragte Löschung bekannt ist und keine Bedenken bestehen. Da sich die Rechtslage nach Erteilung der Baugenehmigung für das Wohnbauvorhaben geändert hat, wurde die Festsetzung der Stellplätze durch Widerruf aufgehoben und die Löschung der Baulast wurde vorgenommen.

- b) *Ist dem Bezirksamt bekannt, dass der Wegfall des öffentlichen Interesses am Fortbestand einer Stellplatzbaulast sich nach allgemeiner Rechtsprechung nicht damit begründen lässt, dass der Landesgesetzgeber im Jahr 2014 in § 48 Abs. 1a Satz 1 HBauO bestimmt hat, dass die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge abweichend von § 48 Abs. 1 HBauO nicht mehr für Wohnungen oder Wohnheime gilt, weil diese Regelung nicht auf Bestandsbauten, sondern nur auf Neubauten Anwendung findet (vgl. VG Hamburg, Urteil vom 13.11.2017 - 7 K 5105/14 -, juris Rn. 28 ff.; OVG Hamburg, Urteil vom 28.09.2018 - 7 K 2116/17 -, n.v.; bestätigt durch OVG Hamburg, Urteil vom 08.11.2021 – 2 Bf 448/18 – juris Leitsatz 4 und Rn. 63)? Wenn nein, hat das Bezirksamt diese Anfrage zum Anlass genommen, sich mit der dargestellten Rechtsprechung zu beschäftigen?*

Die vorgenannten Entscheidungen besagen lediglich, dass aus § 48 Abs. 1a HBauO keine Ansprüche eines Grundstückseigentümers auf Aufhebung der Stellplatzpflicht und des Verzichts auf die damit verbundene Baulast erwachsen. Hier wird ausgeführt, dass hinsichtlich der Tatbestandsmerkmale des § 79 Abs. 3 Satz 2 HBauO, „wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht“, ein Beurteilungsspielraum der zuständigen Behörde besteht. Die Gerichte weisen darauf hin, dass durch Schaffung des § 48 Abs. 1a HBauO das öffentliche Interesse an der Baulast nicht per se fortgefallen ist, sondern noch weitere Anhaltspunkte im Einzelfall hinzutreten müssen. Vorliegend ergab sich nach Inwertsetzung des maßgeblichen Sachverhaltes, dass ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht, weil kein überwiegendes Interesse an den Stellplätzen im Penndorf-Parkhaus (mehr) vorliegt.

- c) *Waren die 26 Stellplatzbaulasten für Wohnnutzungen gesichert, die erst 2014 oder später entstanden sind? Wenn nein, inwieweit korrespondiert der Verzicht insoweit mit der unter Frage 1b) angeführten Rechtsprechung bzw. berücksichtigt diese?*

Nein, hier handelt es sich um ein 1990 beantragtes Gebäude mit Wohnnutzung deren 26 Kfz-Stellplätze (vor 2014) per Baulast gesichert wurden.

- d) *Überlegt das Bezirksamt, unter Berücksichtigung der dargestellten Rechtsprechung, die Rücknahme nach § 48 HmbVwVfG für Verzichtserklärungen, die in rechtswidriger Weise für Bestandsbauten unter Hinweis auf § 48 Abs. 1a Satz 1 HBauO ausgesprochen worden sind? Wenn ja, für welche? Wenn nein, warum nicht?*

Nein. Das Bezirksamt hat rechtskonform gehandelt (s.o. unter b)).

- e) *Erfolgte der Verzicht unter Beteiligung der begünstigten Grundeigentümer und unter Abänderung der betroffenen Stellplatzauflagen in deren Baugenehmigungen? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, wie viele Baugenehmigungen wurden dabei abgeändert?*

Ja, der Verzicht erfolgte unter Beteiligung der Begünstigten. Es handelt sich hier um **ein** Verfahren, dass gem. § 51 Abs. 1 Nr. 1 HmbVwVfG wieder aufgegriffen wurde und es wurde eine Genehmigung zum Widerruf der Stellplatzfestsetzung nach § 49 Abs. 1 HmbVwVfG erteilt.

- f) *Wurden die ehemals begünstigten Grundeigentümer darüber informiert, dass ihnen die „verlorenen“ Stellplatzbaulasten bei künftigen baulichen Änderungen/Nutzungsänderungen nicht mehr als Stellplätze „gutge-“*

*geschrieben“ werden können? Wenn ja, wann, in welcher Form und durch wen? Wenn nein, warum nicht?*

Darüber kann das Bezirksamt keine Auskunft geben. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass diesbezüglich im Rahmen des unter 1e) genannten Verfahrens eine mündliche Auskunft erteilt wurde.

*g) Erfolgte der Verzicht gegen Zahlung einer Stellplatzausgleichsabgabe oder gegen eine sonstige Gegenleistung?*

Das Erheben einer Stellplatzausgleichsabgabe an die FHH gem. § 49 HBauO hat in diesem Zusammenhang keine rechtliche Grundlage und wurde nicht erhoben. Zu sonstigen Gegenleistungen ist nichts bekannt.

2. *In der Antwort zu Frage 8 erklärt das Bezirksamt, dass es keine Angaben dazu machen könne, ob die 69 verbleibenden, baulastgesicherten Stellplätze künftig öffentlich zugänglich oder fest vermietet würden.*
  - a) *Wie wird das Bezirksamt in Zukunft sicherstellen, dass die baulastgesicherten Stellplätze nicht für andere als den dafür vorgesehen Zweck benutzt werden? (Zweckentfremdungsgebot nach § 48 Abs. 3 S. 1 HBauO)?*

Bei Beschwerdelagen wird das Bezirksamt im Rahmen des Verfahrens Herstellung ordnungsgemäßer Zustände dafür Sorge tragen, dass notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze auch als solche genutzt werden bzw. nicht für andere als die dafür vorgesehene Zwecke benutzt werden. Wer im Einzelnen den Stellplatz tatsächlich benutzt ist privatrechtlicher Natur.

- b) *Wie stellt das Bezirksamt sicher, dass die weiterhin baulastgesicherten Stellplätze künftig zuerst den Benutzern und Besuchern der begünstigten Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, und zwar zu marktüblichen Mieten oder Parkentgelten (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 24.11.1998 – 2 Bs 70/98 -, Juris)?*

Darauf hat das Bezirksamt aus rechtlicher Sicht keinen Einfluss.

3. *Stimmt das Bezirksamt der Aussage zu, dass die jahrelange Schließung des Penndorf-Parkhauses eine Zweckentfremdung der baulastgesicherten Stellplätze (vgl. OVG Hamburg, NordÖR 2009, 163, 164 und Alexejew u.a., Hamburgische Bauordnung, § 48, Rn. 50 zum „Unterbinden der Stellplatznutzung“) war und dass die Bauaufsicht gegen diesen ihr bekannten rechtswidrigen Zustand (nach § 58 HBauO) hätte einschreiten können (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 15.05.1981 – 8 S 2183/80 –, Juris; OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 26.10.1994 – 1 L 131/93 –, Juris)? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, warum wurde nicht gegen die Zweckentfremdung vorgegangen bzw. wie und durch wen wurde die Entscheidung gefällt, nicht hiergegen vorzugehen?*

Dem Bezirksamt liegen keine Hinweise vor, dass das Penndorf-Parkhaus für die aus den Baulasten Begünstigten geschlossen gewesen ist, bzw. die Begünstigten keinen Zugang zu dem Penndorf-Parkhaus hatten.

**Petitem/Beschluss:**

---

**Anlage/n:**

---