

# Zur Zweckentfremdung von Stellplätzen und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen

Von Notar Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Regen

Nach Art. 58 BayBO soll jedes bebaute Grundstück den von ihm ausgehenden ruhenden Kraftfahrzeugverkehr selbst aufnehmen, damit die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zusätzlich belastet werden. Diesem Ziel dient die Pflicht, für alle Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf der privaten Grundstücksfläche zu schaffen. Sofern Stellplätze und Garagen nicht auf dem Baugrundstück herzustellen sind, kann gestattet werden, sie in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen. Dadurch tritt eine Verschiebung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen ein; das dienende Grundstück übernimmt sie gleichsam für das herrschende Grundstück<sup>1</sup>. Kann der Bauherr auch auf diese Weise die notwendigen Stellplätze nicht nachweisen, kommt eine Ablösung nach Art. 59 BayBO in Betracht. Art. 58 Abs. 11 BayBO enthält ein Zweckentfremdungsverbot für Stellplätze und Garagen. Nach dieser Vorschrift dürfen Stellplätze und Garagen nicht zweckfremd genutzt werden, solange sie zum Abstellen der vorhandenen Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen benötigt werden. Umgekehrt heißt dies, daß Stellplätze und Garagen für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge doch solange anderweitig genutzt werden dürfen, als noch kein konkreter Bedarf besteht<sup>2</sup>. (Nur) solange Bestand und Nutzung der Anlage dies erfordern, müssen die Stellplätze und Garagen vorgehalten werden<sup>3</sup>.

Probleme haben sich diesbezüglich insbesondere bei baulichen Anlagen ergeben, die nach dem WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt werden. Für sie gelten dieselben Grundsätze wie für sonstige bauliche Anlagen<sup>4</sup>. Danach gilt:

- Private Garagen und Stellplätze für das Abstellen der Kraftfahrzeuge, für die sie hergestellt wurden, müssen dauernd zur Verfügung stehen und dürfen nicht nach der - erstmaligen - Herstellung zu anderen Zwecken benutzt oder gar beseitigt werden. Die Stellplätze müssen den baulichen Anlagen, denen sie zugeordnet sind, auch auf Dauer zugeordnet bleiben. Entscheidend ist danach nicht, ob die jeweiligen Eigentümer, Bewohner oder sonstigen Nutzer des Anwesens, dem die Einstellplätze zugeordnet sind, augenblicklich Kraftfahrzeuge halten oder nicht, oder ob sie die Stellplätze benutzen oder auf diese verzichten wollen, sondern ob *objektiv* die Stellplätze für die Anlage benötigt werden<sup>5</sup>.
- Die Bauaufsichtsbehörden haben im Rahmen ihrer Überwachungspflicht darauf zu achten, daß die objektiv benötigten Einstellplätze nicht zweckfremd benutzt werden, und bei Verstößen die notwendigen Anordnungen zu treffen. Diese Verpflichtung wird regelmäßig durch eine Auflage als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung derart konkretisiert, daß für jede Wohnung auf Dauer ein oder mehrere Stellplätze zur Verfügung stehen müssen und

daß diese Stellplätze nicht zweckentfremdend benutzt werden dürfen, solange sie zum Abstellen der Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der jeweiligen Wohnung benötigt werden. In der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 12. Februar 1978 zum Vollzug der Bayerischen Bauordnung<sup>6</sup> wird folgender Vorschlag für die Formulierung der Auflage gemacht: „Aufgrund des Art. 62 BayBO (Anmerkung: alte Fassung) sind ... Stellplätze/Garagen entsprechend ... (Vereinbarung oder Planbezeichnung) für Kraftfahrzeuge zu schaffen, und zwar so, wie sie im Plan, der Bestandteil dieser Genehmigung ist, festgelegt sind. Die Stellplätze/Garagen müssen bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes funktionsfähig zur Verfügung stehen. Sie sind als solche auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten.“ Aufgrund dieser Auflage kann die Baubehörde gegen eine nicht genehmigungsfähige zweckentfremdende Nutzung der Stellplätze/Garagen eine Nutzungsuntersagung nach Art. 89 Satz 2 BayBO erlassen. Außerdem sind Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde denkbar, die auf eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gerichtet sind oder die einen Stellplatznachweis auf andere Weise fordern<sup>7</sup>.

- In einer zweckfremden Nutzung einer Garage kann ferner eine Nutzungsänderung liegen, die, wenn dafür andere öffentlich-rechtliche Vorschriften als für die genehmigte Nutzung anzuwenden sind, der Genehmigungspflicht unterliegt. Dieser Fall liegt z. B. vor, wenn Garagen in Aufenthaltsräume umgewandelt werden, oder wenn sich für eine neue Nutzung ein geänderter Stellplatzbedarf ergibt. Eine nicht genehmigte Nutzungsänderung kann wiederum von der Bauaufsichtsbehörde untersagt werden<sup>8</sup>.

Neuerdings versuchen Städte und Gemeinden, die Stellplätze bei der Errichtung von Eigentumswohnanlagen anderweitig zu sichern. Als privatrechtliche Sicherung kommen bei zusammengehörigen Haus- und Garagrundstücken die Vereinigung gemäß § 890 BGB unter Beachtung von § 5 Abs. 2 Satz 1 GBO in Betracht; möglich sind ferner die Verbindung der Stellplätze als Sondernutzungsrechte mit dem jeweiligen Wohnungseigentum, bei benachbarten Grundstücken Grunddienstbarkeiten am jeweiligen Stellplatz zugunsten des jeweiligen Wohnungseigentums sowie für die Gemeinde oder den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt, sowie Stellplatzbelegungsrechte als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.

Sind Stellplätze für eine Anlage objektiv erforderlich, so liegt eine zweckfremde Nutzung dann vor, wenn die Stellplätze/Garagen auf Dauer von der Anlage durch eine separate Veräußerung getrennt werden. Dies trifft auch bei einer getrennten Veräußerung von Stellplatz und Wohnung bei Eigentumswohnanlagen zu. Sogar eine Vermietung an hausfremde Kraftfahrzeughalter kann bereits eine Entfremdung dar-

<sup>1</sup> Vgl. Grziwotz, BauR 1990, 20; zur Stellplatzdienstbarkeit s. die Musterformulierung in Grziwotz, Baulanderschließung, 1993, S. 135.

<sup>2</sup> Ebenso Busse, BayBO, Art. 59 Rdnr. 10 a.E.

<sup>3</sup> BayVGh, BayVbl. 1986, 438 = BauR 1987, 186.

<sup>4</sup> Ebenso Simon, BayBO, Art. 55 Rdnr. 61.

<sup>5</sup> BayVGh, a.a.O. (o. Fußn. 3).

<sup>6</sup> MABl. 1978, S. 181; auch abgedruckt bei Simon (o. Fußn. 4), Art. 55 vor Rdnr. 1.

<sup>7</sup> Vgl. BayVGh, a.a.O. (o. Fußn. 3) u. Weini, in: Jäde/Weini/Dirnberger/Bauer, Die neue Bayer. BauO, Art. 58 Rdnr. 154.

<sup>8</sup> Vgl. Simon (o. Fußn. 4), Art. 55 Rdnr. 60 a.E.

stellen<sup>9</sup>. Zivilrechtlich können somit die Wohnung und der Stellplatz getrennte Wege gehen, indem die Wohnung ohne den Stellplatz oder der Stellplatz ohne die dazugehörige Wohnung veräußert wird. Dies ist zivilrechtlich möglich und nicht durch Art. 58 Abs. 11 BayBO ausgeschlossen, weil das öffentliche Baurecht unabhängig vom Eigentum ist. Die vorstehend genannten zivilrechtlichen Mittel kann die Baubehörde deshalb auch nicht verlangen, sondern nur auf dem Verhandlungswege anstreben<sup>10</sup>. Die separate Veräußerung beruht auf einem wirksamen zivilrechtlichen Rechtsgeschäft. Die Vorschrift des Art. 58 Abs. 11 BayBO ist kein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB mit der Folge, daß zivilrechtliche Kaufverträge, die eine Zweckentfremdung verursachen, nichtig wären<sup>11</sup>. Nicht jedes Gesetz, das Rechtsgeschäfte beschränkt oder an bestimmte Voraussetzungen bindet, verbietet diese nämlich im Sinne des § 134 BGB<sup>12</sup>. Art. 58 Abs. 11 BayBO bezieht sich nicht auf das rechtsgeschäftliche Handeln durch Veräußerung eines isolierten Stellplatzes bzw. Wohnungseigentums, somit handelt es sich nicht um ein Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB<sup>13</sup>.

Da der Notar in der Regel keine Kenntnis davon hat, ob für zu erwartende Kraftfahrzeuge ein Stellplatz- bzw. Garagenbedarf besteht, trifft ihn hinsichtlich dieser Eventualität auch keine Belehrungspflicht. Bei einem Kauf vom Bauträger sollte dem Erwerber, schon weil die Baugenehmigung gemäß

Art. 79 Abs. 3 BayBO für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn gilt, eine Ablichtung der Baugenehmigung spätestens vor Zahlung der ersten Kaufpreisrate ausgehändigt werden. Infolge der Neufassung der Bayerischen Bauordnung und von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV<sup>14</sup> wird der Verbraucherschutz gegenüber Deregulierungsbestrebungen hintergestellt. Staatliche Prüfungen sollen durch vertragliche Garantiepflichten kompensiert werden<sup>15</sup>. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich in Kauf genommen, daß Beteiligte hiermit überfordert sind. Die Gemeinde trifft darum im Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach Art. 70 BayBO keinerlei Prüfungspflicht gegenüber dem Bauherrn, da sie, insbesondere bei kleineren Gemeinden, hierzu personell nicht ausgestattet ist<sup>16</sup>. In gleicher Weise sollte sich der Notar davor hüten, durch entsprechende Feststellungen in der Urkunde den Anschein zu erwecken, als könnte er klären, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist<sup>17</sup>. Die Unsicherheit, die der Gesetzgeber „billigend“ für den Verbraucher in Kauf genommen hat, kann nicht durch Scheinsicherheiten im Wege notarieller Feststellung kompensiert werden. Aus diesem Grunde wird es dem Notar auch bei einer isolierten Veräußerung einer Wohnung und eines Stellplatzes in der Regel nicht möglich sein festzustellen, ob insoweit eine Zweckentfremdung vorliegt.

<sup>9</sup> Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, NVwZ 1994, 703.

<sup>10</sup> So *Weinl* (o. Fußn. 7), Art. 58 Rdnr. 75.

<sup>11</sup> So *Weinl* (o. Fußn. 7), Art. 58 Rdnr. 152.

<sup>12</sup> MünchKomm/Mayer-Maly, BGB, 3. Aufl., § 134 Rdnr. 38.

<sup>13</sup> Ähnlich *Jauernig*, BGB, 7. Aufl., § 134 Anm. 3 c.

<sup>14</sup> BGBl. 1995 I, S. 1134.

<sup>15</sup> So ausdrücklich *Jäde*, MittBayNot 1994, 401/403.

<sup>16</sup> *Jäde/Weinl/Dirnberger*, BayVBl. 1994, 321/325 u. *Jäde*, BayVBl. 1994, 363/364; teilw. a. A. *Simon*, BayVBl. 1994, 332/336.

<sup>17</sup> Unzutreffend deshalb *Schmidt*, MittBayNot 1995, 434/435.

<sup>18</sup> Ähnlich *Jäde/Weinl/Dirnberger*, BayVBl. 1994, 321/325.