

GR-Vorlage Nr. 21/2021

zur
Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Enzklösterle
am
23.03.2021


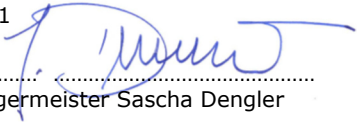


zu TOP 12 öffentlich

Stellplatzablöse

Gemeinde Enzklösterle

Gemeinderatsvorlage Nr. 21/2021

	Sitzung am	öffentlich	nicht-öffentlich	Umlaufbeschluss	zur Beschlussfassung	zur Vorberatung	zur Kenntnis
Gemeinderat	23.03.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufgestellt: Enzklösterle, 11.03.2021  Sabine Zenker, Kämmerin							
Sichtvermerk: Enzklösterle, 15.03.2021  Bürgermeister Sascha Dengler					Gemeinderat genehmigt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Enzklösterle, Datum		

Stellplatzablöse

Sachverhalt:

Die Gemeinde Enzklösterle hat bisher keine Regelungen zur Stellplatzablöse.

Es zeigt sich allerdings, dass Stellplätze nicht immer vorhanden sind und teilweise attraktive Bauvorhaben so in Bedrängnis geraten.

Die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Geschäftsräume sowie die Topografie von Enzklösterle stellen eine Herausforderung bei der Schaffung ausreichender Stellplatzmöglichkeiten dar. Immer mehr Bauherren/Eigentümer stehen vor dem Problem nicht ausreichend Stellplätze (bei z.B. Nutzungsänderungen o.ä.) nachweisen zu können.

Nach dem Gesetz ist die Gemeinde nicht verpflichtet, eine Ablösung der Stellplatzpflicht zuzulassen. Demgemäß besteht auch kein Rechtsanspruch darauf. Dies gilt auch dann, wenn die Ablösung allgemein zugelassen worden ist. Es sind Einzelfälle denkbar, in denen sich eine Ablösung geradezu verbietet. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist jedoch zu beachten.

§ 37 Landesbauordnung BW regelt die Grundlagen für die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie Garagen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Statt notwendiger Kfz-Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig. Bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze nach Satz 2 kann durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrradstellplätze herzustellen.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind Fahrradstellplätze herzustellen. Ihre Zahl und Beschaffenheit richtet sich nach dem nach Art, Größe und Lage der Anlage regelmäßig zu erwartenden Bedarf (notwendige Fahrradstellplätze). Notwendige Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen; soweit sie für Wohnungen herzustellen sind müssen sie außerdem wettergeschützt sein.

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können.

Die Baurechtsbehörde kann zulassen, dass notwendige Stellplätze oder Garagen erst innerhalb eines angemessenen Zeitraums nach Fertigstellung der Anlage hergestellt werden. Sie hat die Herstellung auszusetzen, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind entweder auf dem Baugrundstück, auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde herzustellen.

Die Herstellung auf einem anderen als dem Baugrundstück muss für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein. Die Baurechtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, mit Zustimmung der Gemeinde bestimmen, ob die Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

Lassen sich notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für

1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
4. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest.

Der vorgeschlagene Betrag orientiert sich an Erfahrungswerten und berücksichtigt die schwierige Topografie des Gemeindegebietes.

Kfz-Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und hergestellt werden, dass die Anlage von Kinderspielplätzen nicht gehindert wird. Die Nutzung der Kfz-Stellplätze und Garagen darf die Gesundheit nicht schädigen; sie darf auch das Spielen auf Kinderspielplätzen, das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören.

Mit einer Regelung zur Stellplatzablöse wäre die Gemeinde für zukünftige Entwicklungen flexibel aufgestellt.

Die Gemeinde ist nach dem Gesetz verpflichtet, allgemeine Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzpflicht zu treffen. Eine Satzung ist nicht erforderlich, aber möglich. Es reicht aus, wenn das zuständige Organ der Gemeinde die Ablösungsbestimmungen in Form von an die Verwaltung gerichteten allgemeinen Anordnungen (Richtlinien) erlässt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Regelung zur Ablöse von Stellplätzen beschlossen.

Anlage:

Regelungen zur Ablösung von Stellplätzen

Regelungen zur Ablösung von Stellplätzen

I. Allgemeine Bestimmungen der Gemeinde über die Stellplatzablösung

Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung

Der Gemeinderat der Gemeinde Enzklosterle hat am aufgrund des § 39 Absatz 5 Satz 4 der Landesbauordnung folgende Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung beschlossen:

§ 1 Ablösung

(1) Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzpflicht) gem. § 39 Absatz 1 und 4 der Landesbauordnung kann abgelöst werden, wenn ein Bauvorhaben im Gemeindegebiet Enzklosterle verwirklicht werden soll und wenn die Herstellung von Stellplätzen im Rahmen der gesetzlichen Pflicht nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

(2) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatzpflicht beschränkt werden.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 2 Ablösungsbeträge

(1) Je Stellplatz, der abgelöst wird, ist ein Betrag von 3.000 € zu zahlen. Je anteiligem Stellplatz, der abgelöst wird, ist der entsprechende anteilige Betrag von 3.000 € zu zahlen.

§ 3 Zustimmung zur Ablösung

Die Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung erfolgt mit Abschluss eines Vertrages über die Ablösung der Stellplatzpflicht nach dem diesen Bestimmungen beigefügten Muster „II. Ablösungsvertrag“.

§ 3 Zustimmung zur Ablösung (*Alternative 2*)

Die Zustimmung der Gemeinde erfolgt unter folgenden Auflagen und Bedingungen (Muster):

1. An die Gemeinde Enzklosterle ist ein Betrag von 3.000 € (in Worten: dreitausend Euro) je Stellplatz zu zahlen. Der Betrag ist sofort fällig.

2. In die Baugenehmigung ist folgende Bedingung aufzunehmen:

"Der Baubeginn ist erst zulässig, wenn der Baurechtsbehörde eine schriftliche Bestätigung der Gemeinde Enzklosterle über den Eingang eines Betrages in Höhe von 3.000 € (in Worten: dreitausend Euro) je abzulösenden Stellplatz zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung des Bauherrn vorliegt. Diese Verpflichtung gilt auch gegenüber Rechtsnachfolgern des Bauherrn."

§ 4 Abweichungen

Über Abweichungen vom Muster des Ablösungsvertrags (§ 3) entscheidet der Gemeinderat.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten am in Kraft. Sie sind ortsüblich bekanntzugeben.

Enzklösterle, den

Sascha Dengler
(Bürgermeister)

Erläuterungen

Zu § 1: Ablösung

Abs. 1: Die Gemeinde kann eine Ablösung der Stellplatzpflicht im gesamten Gemeindegebiet, aber auch nur in Teilen davon zulassen. Soll dies nur in Teilen des Gemeindegebiets geschehen, so müssen sie gegebenenfalls durch eine Karte klar abgegrenzt und bezeichnet sein. Die Ablösung als Alternative zur Herstellung von Stellplätzen knüpft an die örtliche Lage des Bauvorhabens an. Ferner ist eine hinreichende Begründung des Beschlusses (Ermessensausübung!) erforderlich. So lässt sich durchaus auch der Beschluss begründen, wegen der Verkehrssituation in der Innenstadt eine Ablösung nicht zuzulassen. Andererseits wird es häufiger die Fälle geben, in denen in der Innenstadt nur die Ablösung noch Baumöglichkeiten für Bauwillige und für die Gemeinde Herstellungsmöglichkeiten öffentlicher Parkeinrichtungen schafft. Dagegen kann in den übrigen Bereichen der Gemeinde/des Ortsteils die Herstellung der Stellplätze durch die Bauherren Vorrang haben, weil beispielsweise auch kein Platzmangel besteht. Der 2. Halbsatz gibt zur Verdeutlichung das Gesetz wieder.

Abs. 2: Der Absatz macht deutlich, dass die Herstellung Vorrang hat.

Abs. 3: Nach dem Gesetz ist die Gemeinde nicht verpflichtet, eine Ablösung der Stellplatzpflicht zuzulassen. Demgemäß besteht auch kein Rechtsanspruch darauf. Dies gilt auch dann, wenn die Ablösung allgemein zugelassen worden ist, Es sind Einzelfälle denkbar, in denen sich eine Ablösung geradezu verbietet. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist jedoch zu beachten.

Zu § 2: Ablösungsbeträge

Abs. 1: Bei der Festlegung der Höhe der Ablösungsbeträge steht der Gemeinde Ermessen zu. Sie kann sich an Erfahrungswerten für die Aufwendungen zur Herstellung öffentlicher Stellplätze orientieren (dazu siehe die Abhandlung in dieser BWGZ "Stellplätze in der neuen Landesbauordnung"). Die Ausübung des gemeindlichen Ermessens ist hinreichend zu begründen (§ 39 LVwVfG).

Abs. 2: Sollen unterschiedliche Ablösungsbeträge festgelegt werden, so sind die Gebiete abzugrenzen und klar kenntlich zu machen.

Zu § 3: Zustimmung zur Ablösung

(Alternative 1) Eine gesetzliche Pflicht, die Regelung des § 3 in die Bestimmungen aufzunehmen, besteht nicht. Dies gilt auch inhaltlich für die im Vertrag getroffenen Nebenabreden. Jedoch können, ohne ein Vertragsmuster in den "Bestimmungen" zu erwähnen, der Gemeinde wesentlich erscheinende Regelungen allgemein in die Bestimmungen aufgenommen werden. Beispiele ergeben sich aus dem nachfolgend in dieser BWGZ veröffentlichten Vertragsmuster: § 5 (Fälligkeit des Geldbetrages); § 6 (Bedingung der Zustimmungserklärung); § 7 (Erstattung); § 8 Abs. 2 (Rechtsnachfolge als Bedingung). Der Abschluss eines Ablösungsvertrags ist keine vom Gesetz verpflichtend festgelegte Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Geldbetrages. Die Gemeinde kann aber solche Vertragsregelungen als Voraussetzung einführen, wie dies bisher auch regelmäßig die Praxis war. Sollen Verträge abgeschlossen werden, so empfiehlt es sich, dass der Gemeinderat die Grundzüge des Vertrags in Form eines Musters festlegt. Es sollte darauf geachtet werden, dass bei der Gestaltung des Musters Spielraum für Einzelfallregelungen (etwa hinsichtlich der Zahlungsbedingungen) bleibt.

Zu § 3: Alternative 2

Die Zustimmungserklärung kann auch ohne Vertragsabschluss ergehen.

Zu § 4: Abweichungen

Wenn in die Bestimmungen § 3 aufgenommen wird, sollte auch eine Regelung für Abweichungen getroffen werden.

Zu § 5: Inkrafttreten

Die Bestimmungen sollten im Interesse der Information der Bauherrn ortsüblich bekanntgegeben werden.

II. Ablösungsvertrag

Vertrag über die Ablösung der Stellplatzpflicht - Stellplatz-Ablösungsvertrag –

zwischen der Gemeinde Enzklosterle
vertreten durch Bürgermeister Sascha Dengler
- nachstehend Gemeinde genannt -

und

.....
- nachstehend Bauherr genannt -

Um die Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde zur Ablösung der Stellplatzpflicht durch den Bauherrn gemäß § 3 9 Abs. 5 Landesbauordnung zu schaffen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

§ 1 Vertragsgrundlage

Dem Vertrag liegen die "Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung" der Gemeinde Enzklosterle vom zugrunde.

§ 2 Ablösungsbetrag

Der Bauherr hat eine Baugenehmigung für auf dem Flurstück an der in beantragt. Bei der vorgesehenen Nutzung sind nach Mitteilung der Baurechtsbehörde Stellplätze notwendig. Hiervon kann der Bauherr Stellplätze nicht/nur unter großen Schwierigkeiten herstellen.

Der Bauherr verpflichtet sich, für jeden dieser nicht nachgewiesenen Stellplätze einen Ablösungsbetrag von € (in Worten: Euro), insgesamt somit: € (in Worten: Euro), an die Gemeinde zu bezahlen.

Für die Berechnung gilt die durch die Baurechtsbehörde für die Baugenehmigung festgestellte Zahl der notwendigen Stellplätze.

§ 3 Verwendungszweck

Der Ablösungsbetrag dient der Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen in der Gemeinde.

§ 4 Nutzung der Parkeinrichtungen

Der Bauherr erhält durch die Zahlung des Ablösungsbetrags keinen Anspruch auf Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt/Gemeinde hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen. Die öffentlichen Parkeinrichtungen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit.

§ 5 Fälligkeit

Der Ablösungsbetrag ist mit Abschluss dieses Vertrags fällig.

§ 6 Zustimmungserklärung

Die Gemeinde erklärt hiermit ihre Zustimmung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 der Landesbauordnung zu der Absicht des Bauherrn, seine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen durch Zahlung des Ablösungsbetrags gemäß § 2 dieses Vertrags zu erfüllen. Die Zustimmung der Gemeinde erfolgt unter der Bedingung, dass von der Baurechtsbehörde in die Baugenehmigung folgende Nebenbestimmung aufgenommen wird:

"Der Baubeginn ist erst zulässig, wenn der Baurechtsbehörde eine Bestätigung der Gemeinde Enzklosterle vorliegt, dass der Ablösungsbetrag nach § 2 des Vertrags mit der Gemeinde Enzklosterle vom bei der Gemeinde Enzklosterle eingegangen ist."

§ 7 Erstattung

Soweit der Bauherr innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung die notwendigen Stellplätze herstellt, wird der Ablösungsbetrag auf Antrag erstattet. Der Bauherr kann die Aufhebung des Vertrags verlangen,

1. wenn die Baugenehmigung nicht erteilt wird,
2. wenn sie nach § 62 Landesbauordnung erlischt,
3. wenn sie zurückgenommen wird oder
4. wenn der Bauherr von einer unanfechtbaren Baugenehmigung keinen Gebrauch macht und der Gemeinde eine Bestätigung der Baurechtsbehörde vorlegt, dass ihr gegenüber auf die Rechte aus der Baugenehmigung endgültig verzichtet worden ist.

Der zu erstattende Ablösungsbetrag wird nicht verzinst.

§ 8 Rechtsnachfolge

Der Bauherr verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf seinen Rechtsnachfolger dergestalt zu übertragen, dass die Gemeinde unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Landesbauordnung nur unter der weiteren Bedingung erteilt wird, dass die Pflichten des Bauherrn gemäß §§ 2 und 5 dieses Vertrags von der Baurechtsbehörde als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt werden. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmungen dieses Vertrags durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrags entsprechende Regelung zu ersetzen.

§ 10 Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die Beteiligten erhalten je 1 Ausfertigung. Eine Ausfertigung geht an die Baurechtsbehörde.

Enzklosterle, den ...

Bürgermeister Sascha Dengler

Bauherr

Erläuterungen

Präambel

Stellt die Baurechtsbehörde fest, dass es dem Bauherrn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unmöglich oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, die Stellplatzverpflichtung durch Herstellen von Stellplätzen zu erfüllen, so wird der Bauherr regelmäßig mit der Gemeinde Kontakt aufnehmen, damit die Möglichkeit, die Stellplatzpflicht durch Zahlen eines Geldbetrags an die Gemeinde zu erfüllen, geprüft werden kann (§ 39 Abs. 5 LBO). Im Zuge dieser Überprüfung kann dann auch ein Ablösungsvertrag abgeschlossen werden. Dieser Vertrag schafft aber nicht mehr wie bisher eine der Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 57 Abs. 4 LBO (bisher § 94 Abs. 2 LBO 1980), sondern er schafft die Voraussetzung für die Zustimmungserklärung der Gemeinde zur Zahlung des Ablösungsbetrags an sie, indem er die Einzelheiten der Ablösung regelt.

Der Stellplatz-Ablösungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (siehe dazu die Rechtsprechung zum bisherigen Recht in BWGZ 1980 S. 801, 802 und 805) entsprechend § 54 LVwVfG, auch wenn er nicht als solcher bezeichnet ist. Gemäß § 57 LVwVfG sowie § 54 GemO ist Schriftform erforderlich.

Zu § 1: Vertragsgrundlage

Nach § 39 Abs. 5 Satz 4 LBO ist die Gemeinde verpflichtet, "Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung" zu treffen (dazu vorstehend). Durch die Vorschrift werden diese Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung zur ausdrücklichen Vertragsgrundlage erklärt. Eine Abweichung des Vertrags von den allgemeinen Bestimmungen setzt eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit in diesen Bestimmungen voraus (z. B. Härteklausel). Der Abschluss des Vertrags ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung im Sinne von § 44 Abs. 2 GemO. Dagegen erlässt der Gemeinderat die "Bestimmungen über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung", die nicht in Satzungsform ergehen müssen.

Zu § 2: Ablösungsbetrag

Das Bauvorhaben ist möglichst genau zu nennen, damit die Ablösung für ein bestimmtes Vorhaben gilt. Bei einer abweichenden Bauausführung wäre unter Umständen eine nochmalige Entscheidung der Gemeinde erforderlich, ob abgelöst wird. Der Stellplatzbedarf wird von der Baurechtsbehörde nach den Richtzahlen des Garagenerlasses ermittelt. Die Höhe des Ablösungsbetrags je Stellplatz ergibt sich aus den von der Gemeinde getroffenen Bestimmungen über die Ablösung. Zur Festlegung der Höhe der Beträge siehe die Abhandlung in dieser BWGZ "Stellplätze in der neuen Landesbauordnung".

Zu § 3: Verwendungszweck

Der vertraglich noch einmal genannte Verwendungszweck des Ablösungsbetrags ergibt sich aus dem Gesetz: "Der Geldbetrag ist innerhalb eines angemessenen Zeitraums zur Herstellung von Parkeinrichtungen in der Gemeinde zu verwenden, welche der allgemeinen Benutzung zur Verfügung stehen" (§ 39 Abs. 5 Satz 3 LBO). Die Vertragsvorschrift dient nur der in sich geschlossenen Lesbarkeit des Vertrags. Zum Begriff der Parkeinrichtungen siehe Abhandlung in dieser BWGZ "Stellplätze in der neuen Landesbauordnung".

Die Gemeinde muss bei Vertragsabschluss weder die Lage der zu schaffenden Parkeinrichtungen nennen noch muss eine Finanzierungsübersicht usw. vorliegen. Das ergibt sich aus der

Fassung des Gesetzes, wonach der Geldbetrag (irgendwo) "in der Gemeinde" verwendet werden kann.

Sofern die Lage der Parkeinrichtungen bekannt ist, können die folgenden Alternativen verwendet werden:

Alternative:

Der Ablösungsbetrag wird zur Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen in der-Straße verwendet.

Alternative:

Der Ablösungsbetrag wird zur Errichtung des Parkhauses in der-Straße verwendet.

Zu § 4: Nutzung der Parkeinrichtungen

Die Vertragsregelung hatte unter der Geltung des alten Rechts noch eine eigenständige Bedeutung, weil in § 69 Abs. 7 LBO 1980 ein Nutzungsrecht bei der gesetzlich geregelten Zahlung eines Geldbetrags vorgesehen war. Demgegenüber schlossen die Ablösungsverträge in der Praxis als Voraussetzung der Befreiung nach § 94 Abs. 2 LBO 1980 das Nutzungsrecht bewusst aus. Unter der Geltung von § 39 Abs. 5 LBO 1984 hat die Vorschrift insofern nur eine klarstellende Wirkung, als das Gesetz bewusst von Parkeinrichtungen ausgeht, die der allgemeinen Benutzung zur Verfügung stehen.

Daneben stellt die Vertragsbestimmung auch klar, dass der Bauherr durch die Zahlung des Ablösungsbetrags keinen Anspruch auf die Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen erhält, damit auch keinen Anspruch auf die Herstellung von Einrichtungen einer bestimmten Art, Qualität, Zahl oder Größe.

Zu § 5: Fälligkeit

Unter der Geltung des alten Rechts ist die Fälligkeit für die Ablösungsbeträge meistens für einen Zeitpunkt vor Erteilung der Baugenehmigung vorgesehen worden (siehe bisheriges Vertragsmuster in BWGZ 1982 S. 644 und Erläuterungen S. 646). Davon konnte abgesehen werden, wenn der Ablösungsvertrag in der Baugenehmigung durch Auflage abgesichert war.

Nach der jetzt empfohlenen Neufassung soll der Ablösungsbetrag mit Vertragsabschluss fälliggestellt werden. Selbstverständlich ist es möglich, die Fälligkeit auf einen anderen Zeitpunkt vorzusehen. Auf das Sicherheitsbedürfnis der Gemeinde und auf die Zahlungsmöglichkeiten der Bauherrn ist dabei zu achten.

Verzug des Bauherrn tritt auch nach Fälligkeit erst durch Mahnung ein (§ 284 Abs. 1 BGB). Verzugszinsen setzen daher eine Mahnung voraus, nachdem der Vertrag für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender nicht bestimmt (§ 284 Abs. 2 BGB). Eine Verzinsung des Ablösungsbetrags bei verspäteter Zahlung ist nicht vorgesehen. Es sind jedoch Fallgestaltungen denkbar, in denen eine Verzinsung gefordert werden kann und sollte. Dafür wäre folgender Wortlaut als Abs. 2 geeignet:

"Der Ablösungsbetrag ist ab Fälligkeit mit v. H. zu verzinsen. "

Für die Rechtslage vor dem Verwaltungsverfahrensgesetz hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, es gebe keinen allgemeinen Grundsatz des Verwaltungsrechts, der zur Zahlung von Verzugszinsen verpflichtet (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 13. 7.1979 -4 C 66/76 -Baurecht 1979 S. 500). Nach § 62 Satz 2 LVwVfG gelten für öffentlich-rechtliche Verträge die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend. Damit wären die Vorschriften über Verzugsfolgen (insbesondere § 288 BGB -Verzugszinsen) anwendbar (Braun/v. Rotberg, Verwaltungsverfahrensgesetz für Baden-Württemberg, § 62, Anmerkung 2; Kopp, Verwaltungs-

verfahrensgesetz, 2. Aufl., § 62, Rdnr. 5). Diese Auffassung ist jedoch strittig (Stelkens/Bonk/Leonhardt, Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., § 62, Rdnr. 20 sowie Knack, Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., § 62, Rdnr. 3, lehnen die Anwendbarkeit des § 288 BGB ab). Demgemäß wird eine vertragliche Regelung, wenn Verzugszinsen verlangt werden sollen, zur Klärung empfohlen.

Zu § 6: Zustimmungserklärung

Aufgrund von § 39 Abs. 5 Satz 1 LBO ist es erforderlich, dass die Gemeinde zustimmt, wenn der Bauherr seine Stellplatzpflicht dadurch erfüllen will, dass er an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlt. Diese Zustimmung ist grundsätzlich als Verwaltungsakt anzusehen. Dazu siehe die Abhandlung in dieser "BWGZ "Stellplätze in der neuen Landesbauordnung".

Nach § 54 LVwVfG kann die Gemeinde, anstatt einen Verwaltungsakt zu erlassen, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn, an den sie sonst den Verwaltungsakt mit ihrer Zustimmung richten würde, schließen.

Die Zustimmung kann der Einfachheit halber im Vertrag erklärt werden, weil vorgesehen ist, eine Ausfertigung des Vertrags in jedem Fall der unteren Baurechtsbehörde zuzuleiten. Damit erübrigt sich eine besondere Zustimmungserklärung der Gemeinde gegenüber der Baurechtsbehörde.

Diese Form der Erklärung ist für das Sicherungsbedürfnis der Gemeinde jedoch nur dann ausreichend, wenn eine entsprechende Bedingung in die Baugenehmigung aufgenommen wird. Nach § 59 Abs. 6 LBO darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn der Baufreigabebeschein ("Roter Punkt") erteilt ist. Der Baufreigabebeschein darf nur erteilt werden, wenn die in der Baugenehmigung für den Baubeginn enthaltenen Auflagen und Bedingungen erfüllt sind (§ 59 Abs. 6 S. 2 LBO). Demgemäß muß die Gemeinde, um eine etwa gleichzeitige Zahlung des Ablösungsbetrags mit dem Baubeginn zu erreichen, ihre Zustimmung von der Aufnahme entsprechender Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung abhängig machen.

Der Zahlungszeitpunkt wird also nach der Vertragsregelung dem Zeitpunkt angenähert, in dem das Bauvorhaben tatsächlich den von der Baugenehmigungsbehörde festgestellten Stellplatzbedarf auszulösen beginnt. Soll ein nach dem Baubeginn liegender Zeitpunkt für die Zahlung des Ablösungsbetrags gewählt werden, weil die Gemeinde z. B. auch die Fälligkeit des Ablösungsbetrags an die Herstellung der öffentlichen Parkeinrichtung bindet, so sind zusätzliche Vertragsformulierungen erforderlich.

Die alternative Regelung des Satzes 2 sollte dann wie folgt lauten:

Die Zustimmung der Stadt/Gemeinde erfolgt unter der Bedingung, daß der Bauherr eine Sicherheit für die Erfüllung seiner in diesem Vertrag eingegangenen Pflichten in Form einer Bankbürgschaft über den Ablösungsbetrag stellt und daß von der Baurechtsbehörde in die Baugenehmigung folgende Nebenbestimmung aufgenommen wird:

"Der Baubeginn ist erst zulässig, wenn der Baurechtsbehörde eine Bestätigung der Gemeinde über die Bestellung einer Sicherheit über den gemäß § 2 des Vertrags mit der Gemeinde Enklösterle vom an diese zu zahlenden Ablösungsbetrag vorliegt."

Die Bankbürgschaft darf weder befristet noch mit sonstigen Nebenbestimmungen versehen sein. Eine weitere Alternative mit Absicherung über die Bestellung einer Grundschuld kann wie folgt lauten (Formbedürftigkeit nach § 873 BBG beachten):

Die Zustimmung der Stadt/Gemeinde erfolgt unter der Bedingung, dass der Bauherr zur Sicherheit für die Erfüllung seiner in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen zu Gunsten der

Stadt/Gemeinde auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück eine Grundschuld in Höhe von ... € (in Worten: Euro-) bestellt und dass von der Baurechtsbehörde in die Baugenehmigung folgende Bedingung aufgenommen wird:

"Der Baubeginn ist erst zulässig, wenn der Baurechtsbehörde ein Nachweis über die Bestellung einer Grundschuld zur Sicherheit für die Erfüllung der in dem Vertrag mit der Gemeinde Enzklösterle vom ... eingegangenen Verpflichtungen des Bauherrn vorliegt".

Soll eine Zahlung des Ablösungsbetrags beispielsweise unmittelbar nach Vertragsabschluss erreicht werden, so ist einerseits bei der Vertragsformulierung der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten, weil der Bauherr dann unter Umständen zu Beginn der Geltungsdauer der Baugenehmigung (drei Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit - § 62 LBO) bereits einen Ablösungsbetrag gezahlt hat, dessen tatsächlicher Anlass (Baubeginn - Auslösen von Stellplatzbedarf) noch nicht gegeben ist. Andererseits ist dieser frühe Zahlungstermin nicht deswegen ausgeschlossen, weil es im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens der Gemeinde liegt, die Finanzierungsnotwendigkeiten bei der Herstellung etwa gerade im Bau befindlicher Parkeinrichtungen mit zu bedenken. Die den Bauherrn in der Zwischenzeit belastenden Zinsen sind wirtschaftlich nichts weiter als eine Erhöhung der Ablösungsbeträge, die die Gemeinde (z. B. aufgrund entsprechender Kosten) später ohnehin vornehmen könnte. Daraus folgt, dass auch insoweit ein Ermessensspielraum der Gemeinde besteht.

Zu § 7: Erstattung

Die Erstattungsregelung für den Fall der Herstellung innerhalb von zwei Jahren nach Baugenehmigung berücksichtigt die Interessen des Bauherrn angemessen, obwohl eine solche Erstattungsregelung nicht zwingend notwendig ist. Die Gründe für eine Aufhebung des Vertrags hängen im Wesentlichen mit dem Bestand der Baugenehmigung und ihrer Verwirklichung zusammen.

Soll eine Verzinsung des Erstattungsbetrags vorgesehen werden, kann folgende Formulierung verwendet werden (zur Verzinsung eines fälligen Ablösungsbetrags siehe die Erläuterungen zu § 5):

"Der zu erstattende Ablösungsbetrag Wird zum gesetzlichen Zinssatz in Höhe von 4 v. H. im Jahr verzinst."

Hat der Bauherr durch eine Bankbürgschaft Sicherheit geleistet, ist an den zweiten Absatz folgender Satz anzufügen:

"Eine bereits hinterlegte Bürgschaftsurkunde wird zurückgegeben."

Ähnliches gilt bei Bestellung einer Grundschuld.

Zu § 8: Rechtsnachfolge

Aus dem Vertrag wird nur der Vertragspartner verpflichtet. Die Rechtsnachfolgeregelung soll die Gemeinde bei der Vertragsabwicklung schützen, da nur die Baugenehmigung für und gegen den Rechtsnachfolger wirkt (§ 59 Abs. 2 LBO).

Eine weitere Sicherung sollte daher darin bestehen, die Zahlungspflichten aus dem Vertrag in der Baugenehmigung zum Bestandteil der Genehmigung zu erklären.

Zu § 9: Salvatorische Klausel

Diese Klausel soll die Gemeinde vor Rechtsnachteilen schützen, falls Vertragsbestimmungen unwirksam oder nicht durchführbar sind.

Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Die Gemeinde darf ihre Ansprüche aus dem Vertrag nicht mit hoheitlichen Mitteln, also durch einen Verwaltungsakt geltend machen. Zahlt der Vertragspartner eines öffentlich-rechtlichen Vertrags eine zu erbringende Geldleistung nicht, muss der Anspruch über eine Leistungsklage durchgesetzt werden. Die Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung nach § 61 LVwVfG durch den Bauherrn schafft einen Vollstreckungstitel für die Gemeinde. § 61 LVwVfG gilt nur für subordinationsrechtliche Verträge. Stellplatzablösungsverträge sind subordinationsrechtliche Verträge (VGH Baden-Württemberg, Urteile vom 5. 5. 1976 - III 1517/75 - Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 66/1976, S. 3, und 13. 2.1980 -III 1696/79 - BWGZ 1980, S. 802 und Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 13. 7.1979 -4 C 67/76 -NJW 1980 S. 1294 -BWGZ 1980 S. 801)). Da sich nicht die Behörde, sondern der Bauherr unterwirft, ist die Formvorschrift des § 61 Abs. 1 Satz 2 LVwVf G - Unterschrift des Behördenleiters usw. - unbeachtlich (Knack, aaO, Rdnr. 5 zu § 61; a. A. Braun-v.Rotberg, LVwVfG, § 61 Rdnr. 2, Buchstabe d, und Innenministerium Baden-Württemberg, Schreiben vom 28. 4. 1982 - V 4062.6/99 -). Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich um eine Angelegenheit der Selbstverwaltung, für die keine Fachaufsicht besteht, so daß die Unterwerfung auch keiner Genehmigung nach § 61 Abs. 1 Satz 3 LVwVfG bedarf. Eine Vertragsformulierung kann wie folgt lauten:

§ 11 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Der Bauherr unterwirft sich hinsichtlich der Zahlungspflicht nach den §§ 2 und 5 dieses Vertrags der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz, <.