

DOB
61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
In Absprache mit Amt/EB:
30-Rechtsamt
66-Tiefbauamt
Aufbau GmbH

Koblenz, 12.11.2012
Tel.: 0261 129 3151

Stellungnahme zu Antrag/Anfrage

Nr. AF/0134/2012
(Bezug AF/0051/2012 und AF/0052/2012)

Beratung im **Stadtrat** am **09.11.2012**, TOP 41 öffentliche Sitzung

Betreff: "Baulasten"
Antwort auf die Anfragen 0051/2012 und 0052/2012
der BIZ-Ratsfraktion

Antwort:

Die BIZ-Fraktion fragt mit der Anfrage AF/0134/2012 nach, wann genau mit einer rechtsverbindlichen Antwort zu den beiden Anfragen

- *AF/0051/2012 (Aufteilung von Baulasten zum, Nachweis von Stellplätzen)*
- *AF/0052/2012 (Bestellung von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen)*

aus dem Stadtrat am 28.6.2012 zu rechnen ist.

Die Antworten werden nunmehr nach einem verwaltungsinternen Beteiligungsverfahren wie folgt abgegeben:

AF/0051/2012: Anfrage zur Aufteilung von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen

1.) Dürfen die Stadt oder von der Stadt beherrschte Gesellschaften zum Nachweis von Stellplätzen Baulasten anbieten und verkaufen und dabei die Baulasten nach Tageszeiträumen (Splitting: z.B. 8 Stunden Öffnungszeit statt 24 Stunden am Tag) sowie Geltungsdauer (z.B. Laufzeit des Mietvertrages des Bauherren/Investors) aufteilen?

Bei der Übernahme von Baulasten gegen Entgelt wird die Stadt bzw. die von ihr beherrschte Gesellschaft als Eigentümerin des zu belastenden Grundstücks fiskalisch tätig. Auch wenn es sich dabei nicht um die Veräußerung von Vermögen handelt, gelten die Regelungen des § 79 GemO, die auch für Nutzungsüberlassungen sinngemäß anzuwenden sind, im Falle des fiskalischen Handelns der Stadt entsprechend. Danach dürfen Vermögensgegenstände, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben entbehrlich sind, zum Verkehrswert veräußert bzw. anderweitig verwertet werden. Solange die Stadt für die Bestellung von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen in ihrer jeweiligen Ausgestaltung ein marktübliches Entgelt verlangt, sind ihr derartige wirtschaftliche Betätigungen nicht verboten.

2.) *Wie wird der Verkauf von derart aufgeteilten Baulasten zu einem deutlich geringeren Betrag im Vergleich zum marktüblichen ungeteilten deutlich höheren Betrag haushalterisch (Haushaltsslage) begründet.*

Der Verkauf der aufgeteilten Baulast ist durch eine städtische Eigengesellschaft im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages aus der Motivation der Einnahmeerzielung bei vergleichbar geringer Gegenleistung erfolgt. Eine Ablösung im Rahmen der Satzung bei der Stadt Koblenz kam für den Investor nach eigener Aussage nicht in Frage.

3.) *Gibt es in anderen Kommunen insbesondere in Rheinland-Pfalz weitere Kommunen, die Baulasten nach Tageszeiträumen sowie Geltungsdauer aufteilen und verbilligt verkaufen?*

Dies ist verwaltungsseitig nicht bekannt.

4.) *Wenn ja, wie werden dort die Preise für aufgeteilte Baulasten errechnet.*

Antwort entfällt, siehe 3.)

5.) *Nach der angewandten Rechenmethode zur Ermittlung des Preises einer geteilten Baulast könnte ein Bauherr/Investor in Zone I mit einer Öffnungszeit von 6 Stunden an 5 Werktagen und einem Mietvertrag von 5 Jahren nach dem Gleichheitsgrundsatz die Möglichkeit zum Erwerb einer geteilten Baulast von der Stadt für rund € 273,- verlangen! Wie will man derartigen möglichen Nachfragen in der Zukunft begegnen.*

Der Gleichheitsgrundsatz ist lediglich bei hoheitlicher Verwaltungstätigkeit und im sog. Verwaltungsprivatrecht, also bei der Verfolgung öffentlicher Ziele mit den Mitteln des Privatrechts, nicht hingegen bei rein privatwirtschaftlicher Betätigung zu beachten. Im Übrigen steht es der Stadt jederzeit frei, ihre Praxis zur entgeltlichen Übernahme von Stellplatzbaulasten zu ändern.

Die angewandte Preisberechnung hat sich ausdrücklich nach den besonderen Gegebenheiten gerichtet. Dabei war die Nutzung in den, ansonsten nicht nachgefragten, Nachtstunden ab 21:00 Uhr sowie die tägliche Nutzungsdauer (8 Stunden am Tag = 1/3) und die lange Vertragslaufzeit ausschlaggebend. Es lässt sich daraus ausdrücklich nicht ableiten, dass für beliebig andere Tageszeiten (Uhrzeit und Dauer) und Vertragslaufzeiten es zu einem Vertragsabschluss kommt (Vertragsfreiheit).

AF/0052/2012 Anfrage zur Bestellung von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen

1.) *Dürfen die Stadt oder von der Stadt beherrschte Gesellschaften Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen grundsätzlich anbieten und verkaufen, wenn die Stadt gleichzeitig als Behörde von den Bauherren/Investoren Ablösebeträge erhebt bzw. erheben könnte?*

Im Falle der Übernahme von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen handelt die Stadt bzw. die von ihr beherrschte Gesellschaft rein privatrechtlich und damit fiskalisch. Im Falle der Entgegennahme von Geldbeträgen zur Ablösung der Stellplatzpflicht gemäß § 45 der Landesbauordnung i.V.m. der Satzung der Stadt Koblenz über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages für die Ablösung der Stellplatzpflicht gemäß § 45 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 01.09.1987, zuletzt geändert durch Satzung vom 15.02.2001, handelt

die Stadt hingegen öffentlich-rechtlich. Voraussetzung für die Ablösung der Stellplatzpflicht nach den genannten Bestimmungen ist gemäß § 1 der genannten Satzung, dass dem Bauherrn die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Aufgrund dieser Subsidiaritätsregelung besteht in rechtlicher Hinsicht kein Konflikt zwischen der privat-rechtlichen und der öffentlich-rechtlichen Vorgehensweise.

2.) Wie wird der Verkauf von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen seitens der Stadt bzw. von der Stadt beherrschter Gesellschaften zu einem deutlich geringeren Betrag im Vergleich zum Ablösebetrag haushalterisch (Haushaltslage) begründet? (Beispiel Zone I: Ablösebetrag € 12.463,-/Baulast Zone I € 9.347,-/Ergebnis: Baulast ist € 3.116,- günstiger als der Ablösebetrag)

Da die Stellplatzablösebeträge für die einzelnen Zonen durch Satzung fixiert sind, richten sich die Anbieter von Baulasten nach den entsprechend geltenden Ablösebeträgen, indem Sie einen etwas geringeren Betrag (zzgl. Nebenkosten) für die Baulasteintragung fordern. Entsprechend verhält sich auch die Stadt beim Angebot von Baulasten.

Vorteil der Einnahmen über Baulasten gegenüber den Ablösebeträgen ist, dass sie unmittelbar für die Deckung aller Ausgaben (z.B. auch Ablösung von Krediten) dienen, während die Verwendung der Ablösebeträge an durch die Landesbauordnung vorgegebene Zwecke gebunden ist und zwar auch dann, wenn hierfür keine Ausgaben notwendig sind. Im Übrigen besitzt der Stellplatzablösebetrag nur in zweiter Linie eine Einnahmefunktion. In erster Linie ermöglicht er es Bauherren zu bauen, selbst wenn keine realen Stellplätze nachgewiesen werden können. Dies hat u.a. in Sanierungsgebieten, wie z.B. dem engen Altstadtbereich, in dem die Herstellung von Stellplätzen nur selten möglich ist, große städtebauliche Bedeutung.

3.) Werden im Wettbewerb mit anderen vor allem privaten Anbietern die Preise weiter sinken und damit die Erlöse beim Verkauf von Baulasten zurückgehen?

Da die Anzahl der für Baulasteintragungen freien Stellplätze begrenzt ist, und auch die neuen Parkhäuser/Tiefgaragen allmählich zulaufen, ist nicht damit zu rechnen, dass die Preise sinken werden.

4.) Ist vor dem Hintergrund der fallenden Preise für den Erwerb von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen die Höhe der z.Zt. gültigen und erhobenen Ablösebeträge gerechtfertigt?

Die Höhe des Geldbetrages für die Ablösung der Stellplatzpflicht wird nach § 3 der in der Antwort zu Ziffer 1 genannten Satzung unter Zugrundelegung von 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten der öffentlichen Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs festgelegt. Der Verkauf von Baulastverpflichtungen und die Höhe der hierfür marktgerecht zu leistenden Entgelte sind hiervon grundsätzlich unabhängig und können folglich die Berechtigung der Höhe der Ablösebeträge nicht in Frage stellen.

5.) Kann es angesichts der beschriebenen Situation auf dem Baulastenmarkt zu Auseinandersetzungen um die Berechtigung und die Höhe der derzeit gültigen und erhobenen Ablösebeträge kommen?

Auseinandersetzungen hinsichtlich der Höhe und Berechtigung der Stellplatzablösebeträge aufgrund der Situation auf dem „Baulastenmarkt“ sind bisher nicht aufgetreten und haben sich auch nicht angedeutet.

6.) *Wie viele Verfahren mit dem Ziel der Erhebung von hohen Ablösebeträgen sind seit Bestehen des Verkaufs von Baulasten zum Nachweis von Stellplätzen seitens der Stadt bzw. von der Stadt beherrschter Gesellschaften gelaufen bzw. laufen aktuell?*

Da hinsichtlich der der Stellplatzablösungen Verträge abgeschlossen werden, ist ein Widerspruchsverfahren nicht zulässig. Ebenso wurden und werden aktuell keine Klageverfahren geführt.

7.) *Sind die zum Nachweis verpflichteten Bauherren/Investoren von der Stadt auf die preiswertere Möglichkeit des Erwerbs von Baulasten hingewiesen worden?*

Entsprechend dem gesetzlichen Vorrang des Nachweises von Stellplätzen auf fremden Grundstücken vor der Zahlung eines Stellplatzablösebetrages ist diese Möglichkeit schon von Rechts wegen und unabhängig von den unterschiedlichen Kosten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzu prüfen, bevor ein Stellplatzablösevertrag geschlossen wird.

8.) *Sind in diesem Zusammenhang von Bauherren/Investoren Regressansprüche wegen finanzieller Benachteiligung zu befürchten?*

Aufgrund bisher fehlender Anzeichen für die Absicht von Bauherren/Investoren Regressansprüche wegen finanzieller Benachteiligungen geltend zu machen, sind auch unabhängig von einer rechtlichen Prüfung, hier keine entsprechenden Aktivitäten zu besorgen.