



Stellplätze: Vertrag über die Herstellung von Stellplätzen muss bestimmte Anforderungen erfüllen

| Vereinbart eine Kommune die Herstellung von Stellplätzen mit einem Grundstückseigentümer, muss sie dabei bestimmte Anforderungen berücksichtigen. Werden diese Anforderungen nicht erfüllt, ist der Vertrag nichtig. |

Dies hat das Verwaltungsgericht (VG) Köln im Fall einer Grundstückseigentümerin entschieden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude mit einer Arztpraxis, drei Wohneinheiten, einem Parkhaus und einem Lebensmittelmarkt. In der Baugenehmigung ist bestimmt, dass hierfür 67 notwendige Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen und zu erhalten sind. Im April 2014 schloss die Eigentümerin mit der Stadt einen Vertrag, wonach sie auf ihrem Grundstück 81 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herstellen und dauerhaft betreiben sollte. Der Vertrag sieht vor, dass die Eigentümerin die Stellplätze der Öffentlichkeit montags bis samstags in der Zeit von 8 bis 21 Uhr als Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stellt. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt, 200.000 EUR aus sogenannten Stellplatzablösemitteln zu zahlen. Diese Mittel werden dadurch erlangt, dass bei einzelnen Bauvorhaben statt der Herstellung von Stellplätzen eine bestimmte Geldsumme an die Stadt gezahlt wird.

In der Folgezeit errichtete die Grundstückseigentümerin 68 Stellplätze. Weitere 13 Stellplätze konnten nicht errichtet werden, da an der vorgesehenen Stelle ein Gebäude, anders als geplant, nicht abgerissen werden konnte. Die Stadt Lohmar zahlte daraufhin 100.000 EUR an die Eigentümerin. Diese wies die errichteten Parkplätze als „Kundenparkplätze“ aus und beschränkte die Nutzung mit einer Parkscheibenregelung auf eine Höchstparkdauer von 90 Minuten.

Da sich die Parteien über die Frage der Parkraumüberwachung nicht einigen konnten, kündigte die Stadt im Jahr 2017 den Vertrag und verlangte die gezahlten 100.000 EUR zurück. Als Kündigungsgrund führte sie an, dass die restlichen Stellplätze nicht geschaffen worden seien, eine Einigung über die Parkplatzkontrolle nicht zustanden gekommen sei und die Klägerin die Parkfläche vertragswidrig als Kundenparkplatz ausweise.

Die Grundstückseigentümerin verlangt nun mit ihrer Klage die aus ihrer Sicht aufgrund des Vertrags noch ausstehenden 100.000 EUR. Sie hält die Kündigung für unwirksam. Die Stellplätze würden vertragskonform der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Das Gericht hat die Klage abgewiesen. Die Grundstückseigentümerin habe keinen Anspruch auf die ausstehenden 100.000 EUR, weil der Vertrag aus April 2014 nichtig sei. Er verstoße gegen die Regelung der Bauordnung, dass Stellplatzablösemittel nur für die Herstellung zusätzlicher, der Öffentlichkeit zugänglicher Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet verwendet werden dürften. Daraus folge, dass die Stellplätze, die mit diesen Mitteln finanziert werden, der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung gestellt werden müssen. Das sei hier nicht der Fall, weil die Stellplätze als notwendige Plätze für den Lebensmittel-Markt dienten und dementsprechend auch als „Kundenparkplätze“ ausgewiesen worden seien. Auch sei es mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar, dass der Vertrag eine zeitliche Begrenzung der Nutzung vorsehe und die Parkplätze der Öffentlichkeit damit nicht uneingeschränkt zur Verfügung stünden.

Quelle | VG Köln, Urteil vom 3.12.2019, 2 K 2417/18, Abruf-Nr. 214112 unter www.iww.de.