

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN		
Ortsverwaltung Biebrich (100400)		
28. JULI 2021		
100400	100410	
100411	100412	100413
OBR-Fraktionspost Nr.		16



Ortsbeirat des Ortsbezirkes  
Mainz-Amöneburg  
über die Ortsverwaltung  
Wiesbaden-Biebrich  
1004

Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

26 . Juli 2021

**Tagesordnungspunkt 5 der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Mainz-Amöneburg vom 15. Juni 2021; Zweckentfremdung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (AUF); Vorlage Nr. 21-O-24-0004, Beschluss Nr. 0031, Beitrag der Bauaufsicht**

Sehr geehrter Herr Meier,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben angeführten Beschluss habe ich mir von der Bauaufsicht berichten lassen.

Die Bauaufsicht teilt mit, dass es aufgrund der Gesamtzahl der anhängigen Verfahren und der personellen Kapazität grundsätzlich nicht möglich ist, alle Vorgänge zeitgleich zu bearbeiten. Daher muss die Bauaufsicht bezüglich der Bearbeitung Prioritäten setzen und ihr gesetzlich vorgesehene Eingriffsermessen ausüben. Sie weist zudem darauf hin, dass zu ihren hoheitlichen Aufgabe in erster Linie die Bauüberwachung und die Verfolgung von Baurechtsverstößen, bei denen die Belange des Brandschutzes und der Standsicherheit betroffen sind, gehören. Sie wird zur Gefahrenabwehr tätig, um mögliche Schäden für Leben, Gesundheit und Eigentum zu verhindern. Ebenso zählen aber auch und vor allem die Baugenehmigungsverfahren zu den vorrangig zu bearbeitenden Aufgaben. Weitere Baurechtsverstöße ahndet die Bauaufsicht daher in Abwägung der Bedeutung des Einzelfalls, des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des behördlichen Eingriffsermessens.

Die hier angeführte Mitteilung beinhaltet jedoch weder die Abwehr von Gefahren im Sinne einer hinreichend konkreten Gefahr für Leben und Gesundheit, noch sind geschützte Nachbarrechte betroffen. Daher hat die Bauaufsicht in diesem Fall von ihrem gesetzlich vorgesehenen Eingriffsermessen Gebrauch gemacht und davon abgesehen, mittels Verwaltungsverfahren einzuschreiten.

Im Übrigen ist die Bauaufsicht sogar rechtlich daran gehindert, willkürlich einzelne Fälle herauszunehmen und zu ahnden, wenn in einem größeren Gebiet rechtswidrige Zustände herrschen. Sie ist vielmehr dazu verpflichtet, vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes flächendeckend vorzugehen. Dabei kann sich die Bauaufsicht für ein gebietsweises Vorgehen in getrennten Verfahrenskomplexen, nach Schwerpunkten und mit zeitlicher Verschiebung entschließen.

Die Rechtsprechung stellt jedoch an dieses Vorgehen sehr hohe Anforderungen. So ist es geboten, dass die Behörde ihr Handeln an einem Konzept ausrichtet, welches ein systematisches Einschreiten gegen alle im räumlichen und sachlichen Zusammenhang vorhandenen Anlagen gewährleistet. Diese müssen nach sachlichen Gesichtspunkten differenziert und nach Vergleichbarkeit der Anlage bzw. des Rechtsverstoßes erfasst werden.

Dieser konzeptionelle Ansatz muss von der Behörde systematisch, programmgemäß und ohne willkürliche Ausnahmen umgesetzt werden. Ein isoliertes Vorgehen gegen die nicht bestimmungsgemäße Nutzung von Garagen nur innerhalb des Ortsbezirks Amöneburg lässt sich mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz (gemäß Art. 3 GG) nicht vereinbaren. Der mit der Erstellung und Umsetzung eines solchen übergeordneten stadtweiten Konzeptes verbundene Verwaltungs- und Arbeitsaufwand ist jedoch gerade auch in Hinblick auf die umfänglichen gesetzlichen Pflichtaufgaben mit dem vorhandenen Personal nicht zu bewältigen.

In besonders gelagerten Einzelfällen nicht sicherheitsrelevanter Rechtsverstöße hat die Bauaufsicht in Ausübung ihres Ermessens auch sehr gute Erfahrungen mit Informationsschreiben jenseits förmlicher Verwaltungsverfahren gemacht. An die Rechtstreue und Eigenverantwortung der Eigentümer zu appellieren, ist in vielen Fällen ein angemessener und auch verhältnismäßiger Weg, ein für alle Seiten gutes Ergebnis ohne Drohungen, Zwang und Rechtsmittel zu erzielen.

Die Bauaufsicht handelt also hinsichtlich der bestimmungswidrigen Nutzung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge, gerade wie von Ihnen gefordert, innerhalb des gesetzlich möglichen Rahmens. Daher bitte ich um Verständnis, dass Ihrer an den Magistrat gerichteten Bitte nicht nachgekommen werden kann.

Die Bauaufsicht fügt außerdem noch hinzu, dass sie niemanden verpflichten kann, eine funktionsfähige Garage auch tatsächlich zu nutzen. Häufig ist zu beobachten, dass trotz leerstehender Garage die PKW auf der Straße geparkt werden. Dies ist baurechtlich in keinsten Weise zu beanstanden, einen Benutzungszwang gibt es nicht. Zumal Garagen, die vor einigen Jahrzehnten errichtet wurden, zwar heute als solche weiterhin bestehen, jedoch vielfach nicht mehr ausreichend Platz für die inzwischen deutlich größer und breiter gewordenen Kraftfahrzeuge bieten.

Sollten Sie noch Fragen haben, steht Ihnen Frau Klenz als Ansprechpartnerin in der Bauaufsicht unter der Telefonnummer 0611 31-7716 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
in Vertretung

  
Eberhard Seidensticker  
Stadtrat