

Sammlung rechtlicher Regelungen

**Autofreies Wohnprojekt
Hamburg - Saarlandstraße**

Inhalt

**Erläuterungen des WEG-Verwaltungsrates
Seite 2**

Öffentlich-Rechtliche Sicherung

Begründung zum Bebauungsplan Seite 4

Verordnung über den Bebauungsplan Seite 6

Privatrechtliche Sicherung

**Erbbaurechtsvertrag zwischen WEG und
der Stadt Hamburg Seite 7**

WEG-Teilungserklärung Seite 8

**Verpflichtungserklärung der WEG
als Bauherr Seite 10**

**Verpflichtungserklärung der Wohnwarft eG
als Bauherr und Vermieter Seite 11**

**Verpflichtungserklärung für Mieter der
Wohnwarft eG Seite 12**

Mietvertrag der Wohnwarft eG Seite 13

**Verpflichtungserklärung der Leben mit Be-
hinderung GmbH als Bauherr und Vermieter
Seite 15**

**Mietvertrag der Leben mit Binderung GmbH
Seite 16**

Erläuterungen des WEG-Verwaltungsrates zu den rechtlichen Regelungen zur Sicherstellung der Autofreiheit im Wohnprojekt „Autofreies Wohnen Saarlandstraße“

Die nachfolgenden Ausführungen sollen den Rahmen darlegen, in dem sich die Regelungen zur Autofreiheit bewegen. Sie beziehen sich nur auf die Gebäude, die von der Genossenschaft Wohnwarft eG (im folgenden Wohnwarft) und der Eigentümergemeinschaft Barmbeker Stich - WEG ohne Auto (im folgenden WEG) errichtet wurden. Die Regelungen für die von Leben mit Behinderung Hamburg und der GWG errichteten und vermieteten Wohnungen, die ebenfalls Bestandteil des autofreien Projektes sind, sind uns im Detail nicht bekannt. Beigefügt sind eine Auszug aus dem Bebauungsplan sowie die Verpflichtungserklärungen, mit denen die Einhaltung der Autofreiheit gewährleistet werden soll.

Rahmenbedingungen:

- In Hamburg ist auf Grundlage der Hamburger Bauordnung eine Globalrichtlinie „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ erlassen worden. Diese legt im Grundsatz u. a. fest, dass und wie viele Stellplätze errichtet werden müssen, wenn Wohnungen gebaut werden. Ist der Bau von Stellplätzen nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht vorgesehen, muss ein Ablösebetrag entrichtet werden.¹
- Unter bestimmten Rahmenbedingungen (Erschließung durch ÖPNV, mindestens 50 Wohneinheiten, Konzept bewusster Vermeidung einer Kfz-Nutzung) kann der Stellplatzbedarf für „Autoarmes Wohnen“ verringert werden, im Fall unseres Projektes auf 0,15 Stellplätze/Wohneinheit bzw. insgesamt fünf Stellplätze für die Wohnwarft und drei Stellplätze für die WEG. Diese Stellplätze stehen für Wechselfälle des Lebens (wenn z. B. Bewohner durch eine Behinderung zur Nutzung von Privat-PKW gezwungen werden), Zulieferverkehr und Besucher zur Verfügung.²
- Die Regelungen, wann die Aussetzung der Ablösebeträge endet, sind in Verpflichtungserklärungen gegenüber der Stadt geregelt (Verpflichtungserklärung für Vermieterinnen und Vermieter und für Bauherinnen und Bauherren). Inhaltlich ist dort im wesentlichen festgelegt, dass WW und WEG gegenüber der Stadt Ausgleichsbeträge nachzahlen müssen, wenn so viele Einheiten PKW nutzen, dass die acht errichteten Stellplätze nicht mehr ausreichen: Bis zu einer Quote von 50 % von Haushalten, die PKW nutzen, muss jeweils für den einzelnen PKW-nutzenden Haushalt die Abgabe entrichtet werden, oberhalb dieser Quote gilt das Projekt als gescheitert, und die ausgesetzte Abgabe muss für alle Wohnungen entrichtet werden.
- Im Innenverhältnis (d. h. Verpflichtung der Mieterinnen und Mieter der Wohnwarft bzw. der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber der WEG) wurden darüber hinausgehende Vereinbarungen getroffen. In diesen wird geregelt, wann ausnahmsweise die Nutzung eines PKW durch einen Haushalt zulässig ist und wie mit der ggf. anfallenden Zahlungspflicht gegenüber der Stadt zu verfahren ist. Entsprechend des Verursacherprinzips wird dabei der Grundsatz umgesetzt, dass die Haushalte, die die finanzielle Belastung der Gemeinschaft verursacht haben, diese übernehmen müssen.

¹ Dies hat zur Konsequenz, dass nicht die Verursacher von Stellplatzbedarf (z. B. Halter von Kfz) durch den Bau von Stellplätzen oder die Zahlung der Ablösebeträge belastet werden, sondern Bauherren, unabhängig davon, ob sie Privat-PKW besitzen; in Hamburg verfügt knapp die Hälfte der Haushalte über keinen PKW (1998: 44,3 %) und muss damit Belastungen tragen, die PKW-Haushalten zu Gute kommen.

² Wohnwarft und die WEG gehen bei der Nutzung durch Besucher davon aus, dass entsprechend eines Kommentars zur Bauordnung nicht die Besucher von Privathaushalten gemeint sind, sondern die Besucher von öffentlich zugänglichen Einrichtungen wie z. B. Arztpraxen.

- Im Bebauungsplan sind die Flächen für die acht zu errichtenden Stellplätze ausgewiesen. Die Gebäude liegen nicht direkt an der Straße, die die Erschließung unmittelbar ermöglichen würde (Saarlandstraße), sondern werden durch eine Stichstraße erschlossen; zwischen Saarlandstraße und den Gebäuden ist die Errichtung eines Gewerberiegels geplant. Der Gedanke des autofreien Wohnens wird auch dadurch berücksichtigt, dass im Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen des Geländes und damit auch des Gewerberiegels vorgesehen sind, die dem Charakter des benachbarten autofreien Wohnens Rechnung tragen sollen (z. B. keine Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Bereich des Gewerberiegels).

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 9 vom 31.03.2000

[...]

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Im östlichen Teil des Plangebietes wird zwischen der geplanten Randbebauung des Kerngebietes und den wasserbegleitenden Grünflächen reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung von reinem Wohngebiet soll als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des neuen Wohnprojektes dienen, nach dessen Konzept im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen ausschließlich Wohnungen untergebracht werden sollen.

[...]

Mit der Grundflächenzahl von 0,3 und der sich aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Fläche ergebenden Geschossflächenzahl von etwa 1,1 werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung [...] nicht ausgeschöpft. Damit kann ein relativ hoher Anteil offener Bodenflächen erhalten bleiben und für eine hochwertige Begrünung vorgesehen werden. In Verbindung mit den durch die angestrebte weitgehende Autofreiheit gegebenen Vorteilen durch geringere Versiegelung von Bodenflächen kann ein hoher Wohnwert erreicht werden.

4.2 Kerngebiet

[...] Die Festsetzung von Kerngebiet bietet gegenüber einer Gewerbegebietsfestsetzung ein größeres Nutzungsspektrum für die hier beabsichtigte Entwicklung von wohnverträglichen produzierendem bzw. dienstleistungsorientiertem Gewerbe.

[...]

4.3 Stellplätze und Tiefgaragen

Im Anschluss an die Gebäudedurchfahrten bzw. den Oberbauungen sind die notwendigen Stellplätze für das reine Wohngebiet festgesetzt. Dazu ist in § 2 Nummer 2 geregelt, dass im reinen Wohngebiet außer den festgesetzten Stellplätzen weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, da auf der Wohngebietsfläche ein Pilotprojekt für autofreies bzw. autoarmes Wohnen in Hamburg erprobt werden soll und alle weiteren Erschließungswege und Freiflächen von privatem Autoverkehr weitgehend freigehalten werden sollen. Da sich die zukünftigen Bewohner verpflichten sollen, freiwillig auf die Haltung eines Kraftfahrzeuges zu verzichten, wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,15 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Diese Stellplätze sollen dem Car-Sharing und Personen vorbehalten bleiben, die auf Grund ihrer Lebenssituation auf ein Auto angewiesen sind, z. B. Behinderte.

Die für die Wohngebietsflächen festgesetzten Stellplätze unterschreiten den für autoarme Wohnprojekte in Hamburg im April 1996 bauordnungsrechtlich festgelegten Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätzen pro Wohneinheit. Bei der vor diesem Zeitpunkt liegenden Projektplanung "Autoarmes Wohnen" war jedoch der Ansatz von 0,15 Stellplätzen pro Wohneinheit für fachtechnisch angemessen und ausreichend erachtet worden. Deshalb ist es im hier vorliegenden Einzelfall vertretbar, die ursprünglich im Rahmen der Projektbearbeitung auch im Vertrauen auf kontinuierliches Verwaltungshandeln getroffenen Festlegungen weiterhin bestehen zu lassen. Die Absicht, die hinter dem straßenparallelen Blockrand liegenden Wohngebietsflächen weitestgehend von Stellplätzen freizuhalten, entspricht der hier verfolgten Zielsetzung mit dem Konzept des autoarmen Wohnens.

In § 2 Nummer 11 ist bestimmt, dass in den Kerngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Mit der Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen sollen die ohnehin sehr knappen Freiflächen von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden und größere Anteile offener Bodenflächen erhalten bleiben.

Im Hinblick auf das rückwärtige autoarme Wohngebiet sollen die Abgase aus der Tiefgarage so abgeleitet werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann. Zu- und Abluftströme aus der Tiefgarage sollen vom Wohngebiet abgewandt geführt werden, so dass die geplanten Wohneinheiten nicht durch Lärm und Abgase beeinträchtigt werden können.

Besucherstellplätze sollen vom vorhandenen Straßenraum aufgenommen werden.

Auszug aus der Verordnung über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 9 vom 31.03.2000

[...]

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

[...]

1. Im reinen Wohngebiet sind außer den festgesetzten Stellplätzen weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig.

[...]

10. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für sonstige Tankstellen [...] werden ausgeschlossen.

11. In den Kerngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

[...]

Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag zwischen der WEG Barmbecker Stich/Wohnwarft eG¹ und der Freien und Hansestadt Hamburg

[...]

Nach Verlagerung eines Industrieunternehmens im Jahre 1993 wurde aufgrund von Entwicklungsvorgaben des Senats beschlossen, diesen Standort für das Hamburger Pilotprojekt "Wohnen ohne Auto" vorzusehen. Die Nutzungsverteilung wurde auf Basis eines konkurrierenden städtebaulichen Gutachtens entwickelt und ist in das Bebauungsplanverfahren Barmbek-Nord 9 eingeflossen. Danach ist entlang der Saarlandstraße ein gewerblich nutzbarer 3 bis 6geschossiger Baukörper als Lärmriegel für das im Blockinnenbereich vorgesehene Wohnprojekt "Wohnen ohne Auto" vorgesehen.

[...]

Zur Umsetzung eines Teils dieser Planung wurde die Wohnwarft, Genossenschaft für autofreies Wohnen eG gegründet; diese wird Mietwohnungen im Wege der sogenannten Vereinbarten Förderung gem. § 88 d Zweites Wohnungsbaugesetz realisieren. In einem weiteren Abschnitt entstehen 18 Eigentumswohnungen. Zur Realisierung hat sich eine Eigentümergemeinschaft unter der Bezeichnung Wohnungs-Eigentums-Gemeinschaft "Barmbecker Stich - WEG ohne Auto" zusammengeschlossen.

[...]

Die Bauvorhaben sind im Rahmen des Projektes "autoarmes Wohnen" zu realisieren. Auf unabsehbare Zeit erfolgt eine Verringerung der notwendigen Stellplätze durch Aussetzung der Stellplatzherstellungspflicht. Gegenüber den am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Dienststellen ist dieses durch entsprechende Verpflichtungserklärungen glaubhaft zu machen.

¹ bestehend aus 18 Einzeleigentümer "Barmbecker Stich - WEG ohne Auto" und der Genossenschaft "Wohnwarft eG" mit 31 Mietparteien

Auszug aus der Teilungserklärung der WEG¹ Barmbeker Stich/ Wohnwarft eG

[...]

Aufteilung eines Erbbaurechts in Wohnungserbbaurechte nebst Miterbbaurechtsordnung

Teil I

Präambel

Die Wohnungserbbauberechtigten möchten zusammen in einer autofreien Siedlung in Barmbek leben. Sie planen und bauen gemeinsam die Baulichkeiten und die Gemeinschaftseinrichtungen, in denen sie zukünftig als Erbbauberechtigte ohne Auto leben werden.

[...]

Zur Verwirklichung ihrer Wünsche vereinbaren die Wohnungserbbauberechtigten folgenden Vertrag:

[...]

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander und über die Verwaltung (Miterbbaurechtsordnung)

§ 4

Grundsatz

[...]

Die Wohnungserbbauberechtigten werden dafür sorgen, dass sie oder ihre Mieterinnen und Mieter keinen Stellplatzbedarf durch die dauerhafte Nutzung von Kfz erzeugen werden. Diese Verpflichtung gilt auch für Rechtsnachfolger. Ggfs. entstehende Verbindlichkeiten aus der Stellplatznutzung gegenüber der Freien und Hansestadt bestehen jeweils getrennt für die Untergruppe Barmbeker Stich und Wohnwarft.

§ 5

Gebrauchsregelung

[...]

1. Wohnräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung sind die Erbbauberechtigten nur mit schriftlicher Einwilligung des betreffenden Verwalters / der betreffenden Verwalterin oder der jeweiligen Versammlung der Erbbauberechtigten berechtigt; sie kann widerruflich erteilt werden. Eine Einwilligung kann jedoch nur dann erteilt werden, wenn dadurch gegenüber der Stadt kein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht.

[...]

¹ bestehend aus 18 Einzeleigentümer "Barmbecker Stich - WEG ohne Auto" und der Genossenschaft "Wohnwarft eG" mit 31 Mietparteien

§ 9**Entziehung des Wohnungserbbaurechts**

In Abänderung bzw. Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:

1. Steht das Wohnungserbbaurecht mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des gesamten Wohnungserbbaurechtes verlangt werden, wenn in der Person auch nur eines/ einer Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehung gegeben sind.

Die Voraussetzungen des § 18 WEG liegen insbesondere auch dann vor, wenn Wohnungserbbauberechtigte mit Wohngeldzahlungen und Beiträgen im besonderen Maße in Rückstand geraten, sie als Rechtsnachfolger/innen eines Wohnungserbbauberechtigten nicht ausdrücklich erklären, die Ziele der Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft in der Präambel zu akzeptieren und verwirklichen zu wollen oder wenn sie gegen das Prinzip der Autofreiheit nachhaltig verstoßen.

2. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von 4/5 der vorhandenen Stimmen. Der Barmbeker Stich kann mit einer Stimmenmehrheit von 4/5 seiner vorhandenen Stimmen die Entziehung eines zu seiner Untergruppe gehörendes Wohnungserbbaurechts beschließen. Der Wohnungserbbauberechtigte, dessen Wohnungserbbaurecht entzogen werden soll, ist nicht stimmberechtigt.

[...]

Verpflichtungserklärung zur Verringerung des Stellplatzbedarfs für Bauherrinnen und Bauherren von Eigentumswohnungen der "Barmbeker Stich-WEG ohne Auto"

Vorbemerkung: Diese Verpflichtungserklärung dient der Glaubhaftmachung, daß für die benannte bauliche Anlage/Wohneinheit der Stellplatzbedarf auf unabsehbare Zeit erheblich verringert wird (3° Stellplätze = 0,15 Stellplätze je Wohneinheit statt 1,0 Stellplätze je Wohneinheit). Auf der Grundlage dieser Erklärung wird bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt, die gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze im Sinne von § 48 Absatz 1 HBauO bis zur Entstehung eines konkreten Bedarfs in dieser Höhe auszusetzen.

Den Gesellschaftern der "Barmbeker Stich-WEG ohne Auto" (im folgenden "Barmbeker Stich") ist bekannt, daß nach § 80 Absatz 2 HBauO ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht, um einen Verwaltungsakt (hier die Aussetzung der Stellplatzherstellungspflicht) zu erwirken; gemäß § 80 Absatz 3 HBauO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

1. Die Gesellschafter des "Barmbeker Stich" verpflichten sich, dafür zu sorgen, daß die Erwerber von Eigentumswohnungen der Wohnanlage und deren Mieterinnen und Mieter keinen Stellplatzbedarf durch die dauerhafte Nutzung von KfZ erzeugen werden. Dies werden die Mitglieder des Barmbeker Stich durch gesellschaftsinterne Regelungen und Eintragungen in der Teilungserklärung und im Grundbuch sicherstellen und der Stadt bei Bedarf nachweisen.
2. Sofern durch die Wohnberechtigten in mehr als drei Wohneinheiten des Barmbeker Stich Kfz genutzt werden, verpflichten sich die Mitglieder des Barmbeker Stich gesamtschuldnerisch ab dem vierten Haushalt, in dem Kfz genutzt werden, zur Zahlung der Ausgleichsbeträge in der gesetzlich festgelegten Höhe.

Für den Fall, daß durch die Wohnberechtigten in mehr als neun Haushalten des Barmbeker Stich Kfz genutzt werden, wird das Projekt "autoarmes Wohnen" als gescheitert angesehen. Die Mitglieder des BS verpflichten sich, in diesem Fall innerhalb von drei Monaten die mit der Baugenehmigung entstandene, aber angesichts der Verpflichtung zu 1. einstweilen ausgesetzte Stellplatzpflicht entsprechend der Differenz der bereits gezahlten Ausgleichsbeträge und 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit durch Zahlung von Ausgleichsbeträgen in der dann gesetzlich festgelegten Höhe zu erfüllen.

Es ist uns weiterhin bekannt, daß die Verpflichtung zur Zahlung der Ausgleichsbeträge nicht erst aufgrund selbständig anfechtbarer Verfügungen der Bauaufsichtsbehörde, sondern originär auf der Grundlage der bestandskräftigen Baugenehmigung entsteht, wenn der Stellplatzbedarf wie oben ausgeführt entstehen sollte (Bedingungseintritt). Insoweit unterliegt die Verpflichtung auch der sofortigen Verwaltungsvollstreckung.

3. Diese Verpflichtungserklärung bindet uns und unsere Rechtsnachfolger. Bei einem Wechsel der verfügungsberechtigten Person werden wir diese Verpflichtung auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger übertragen.

Verpflichtungserklärung zur Verringerung des Stellplatzbedarfs der Wohnwarft eG als Bauherr und Vermieter

Vorbemerkung: Diese Verpflichtungserklärung dient der Glaubhaftmachung, daß für die benannte bauliche Anlage/Wohneinheit der Stellplatzbedarf auf unabsehbare Zeit erheblich verringert wird (5° Stellplätze = 0,15 Stellplätze je Wohneinheit statt 0,8 Stellplätze je Wohneinheit). Auf der Grundlage dieser Erklärung wird bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt, die gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze im Sinne von § 48 Absatz 1 HBauO bis zur Entstehung eines konkreten Bedarfs in dieser Höhe auszusetzen.

Der Wohnwarft Genossenschaft für autofreies Wohnen i.G. (im folgenden Wohnwarft) ist bekannt, daß nach § 80 Absatz 2 HBauO ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht, um einen Verwaltungsakt (hier die Aussetzung der Stellplatzherstellungspflicht) zu erwirken; gemäß § 80 Absatz 3 HBauO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

1. Wir verpflichten uns als Bauherrin bzw. Bauherr/Vermieterin bzw. Vermieter dafür zu sorgen, daß die Mieterinnen und Mieter der Wohneinheit 19 keinen Stellplatzbedarf durch die dauerhafte Nutzung von Kfz erzeugen werden. Wir verpflichten uns, eine entsprechende Verpflichtung der Mieterin oder des Mieters in den Mietvertrag aufzunehmen und ggf. durchzusetzen. Dies wird die Wohnwarft durch genossenschaftsinterne Regelungen und Eintragungen in der Teilungserklärung und im Grundbuch sicherstellen und der Stadt bei Bedarf nachweisen.
2. Sofern durch die Wohnberechtigten in mehr als 5, aber weniger als 13 Wohneinheiten Kfz genutzt werden, verpflichtet sich die WW ab der 6. Wohneinheit zur Zahlung der Ausgleichsbeträge in der dann gesetzlich festgelegten Höhe.

Für den Fall, daß von den aus dem beschriebenen Wohneigentum Berechtigten aus mehr als 12 Wohneinheiten Kfz genutzt werden, wird das Projekt "autoarmes Wohnen" als gescheitert angesehen. Die Wohnwarft verpflichtet sich, in diesem Fall innerhalb von drei Monaten die mit der Baugenehmigung entstandene, aber angesichts der Verpflichtung zu 1. einstweilen ausgesetzte Stellplatzpflicht entsprechend der Differenz der bereits gezahlten Ausgleichsbeträge und 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit durch Zahlung von Ausgleichsbeträgen in der dann gesetzlich festgelegten Höhe zu erfüllen.

Es ist uns bekannt, daß die Ausgleichsbeträge als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen (§ 49 Absatz 4 HBauO).

Es ist uns weiterhin bekannt, daß die Verpflichtung zur Zahlung der Ausgleichsbeträge nicht erst aufgrund selbständig anfechtbarer Verfügungen der Bauaufsichtsbehörde, sondern originär auf der Grundlage der bestandskräftigen Baugenehmigung entsteht, wenn der Stellplatzbedarf wie oben ausgeführt entstehen sollte (Bedingungseintritt). Insoweit unterliegt die Verpflichtung auch der sofortigen Verwaltungsvollstreckung.

3. Diese Verpflichtungserklärung bindet uns und unsere Rechtsnachfolger. Bei einem Wechsel der verfügungsberechtigten Person werden wir diese Verpflichtung auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger übertragen.

Verpflichtungserklärung zur Verringerung des Stellplatzbedarfs für Mieterinnen und Mieter bei der Wohnwarft eG

Vorbemerkung: Diese Verpflichtungserklärung dient der Glaubhaftmachung, daß für die benannte bauliche Anlage/Wohneinheit ein konkreter Stellplatzbedarf auf unabsehbare Zeit nur in stark verringertem Umfang bestehen wird.

1. Die Mieterin/der Mieter, verpflichtet (Die Mieter verpflichten) sich, zur Sicherung der ökologischen und urbanen Qualität der Wohnanlage und ihrer Umgebung Kfz (Automobil, Motorrad, Motorfahrrad) nicht zu nutzen, insbesondere nicht auf dem Grundstück oder in seiner Nähe abzustellen. Die Verpflichtung umfaßt auch das Bemühen, für ein entsprechendes kraftfahrzeugarmes Leben der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zu sorgen.

Das Wirksamwerden des Mietvertrages wird ferner davon abhängig gemacht, daß eine entsprechende schriftliche Verpflichtungserklärung der sonstigen vorgesehenen Bewohnerinnen und Bewohner der Mietwohnung spätestens bis zur Gebrauchsüberlassung beigebracht wird. Soweit während der Dauer des Mietverhältnisses Anspruch auf Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters zur Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung geltend gemacht wird, ist diese Zustimmung ebenfalls nur nach Beibringung entsprechender Verpflichtungserklärungen zu erteilen.

Die Verpflichtung erstreckt sich auch darauf, daß während der Dauer des Mietverhältnisses eine Person, zu deren Aufnahme in die Mietwohnung eine Zustimmung entbehrlich ist, nur nach einer entsprechenden schriftlichen Verpflichtungserklärung aufgenommen und diese der Vermieterin oder dem Vermieter ausgehändigt wird.

2. Die Benutzung von Taxis und Mietwagen zu Einzelfahrten sowie die Teilnahme an einem carsharing-Projekt ist nicht vertragswidrig.
3. Eine Verpflichtung, sich der Nutzung von Kfz zu enthalten, besteht für Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnung nicht, soweit der Verzicht auf die Nutzung auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des öffentlichen Personenverkehrs, der Bildung von Fahrgemeinschaften und der Teilnahme am carsharing-Projekt der Anlage für ihn/für sie unzumutbar wird. Die Unzumutbarkeit des Kfz-Verzichts ist von der WW festzustellen.
4. Diese Verpflichtung ist wesentlicher Vertragsinhalt und kann im Wege einer Unterlassungsklage nach § 550 BGB eingeklagt werden.
5. Nach Feststellung der Unzumutbarkeit des Kfz-Verzichts zahlt die Mieterin/der Mieter (zahlen die Mieter), die Kfz nutzen, pro genutztem Kfz einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe des dann gültigen Ausgleichsbetrages für Wohneinheiten im Sinne von § 49 HBauO an die WW. Wenn durch die Zahl der genutzten Kfz das Projekt als gescheitert eingestuft wird, verpflichten sich die Personen, die Kfz nutzen und dadurch das Projekt zum Scheitern brachten, zusätzlich dazu, die an die Stadt zu zahlenden Ausgleichsbeträge jeweils anteilig entsprechend der Zahl der genutzten Kfz zu übernehmen.

Auszug aus dem Mietvertrag der Wohnwarft eG

Die Wohnwarft, Genossenschaft für autofreies Wohnen eG
Saarlandstraße 6 c, 22303 Hamburg

schließt mit :

im folgenden, auch wenn es sich um mehrere Personen (s. Nr. 12 AVB) handelt, als „das Mitglied“ bezeichnet, diesen Dauernutzungs-Vertrag.

§ 1 Überlassene Wohnung

[...]

7. Wegen Belegungsrechten, Zuschüssen und Kfz-Nutzung ist Untervermietung nur mit Formblatt der Wohnwarft zulässig.

[...]

§ 3 Zusätzliche Vereinbarungen, Stellplatzbedarf, Ablösungsverpflichtung

[...]

3. Verpflichtungserklärung zur Verringerung des Stellplatzbedarfs bei der Wohnwarft, Genossenschaft für autofreies Wohnen e.G., für Mitglieder, Nutzerinnen und Nutzer in der Saarlandstraße 4b - 4d in 22303 Hamburg-Barmbek
 - a. Diese Verpflichtungserklärung dient der Glaubhaftmachung, dass für die benannte Wohnanlage ein konkreter Stellplatzbedarf auf unabsehbare Zeit nur in stark verringertem Umfang bestehen wird.
 - b. Die Nutzerin/der Nutzer verpflichtet sich, zur Sicherung der ökologischen und urbanen Qualität der Wohnanlage und ihrer Umgebung Kraftfahrzeuge (Automobil, Motorrad, Motorfahrrad) nicht zu nutzen, insbesondere nicht auf dem Grundstück oder in seiner Nähe abzustellen. Die Verpflichtung umfasst auch das Bemühen, für ein entsprechendes kraftfahrzeugarmes Leben der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zu sorgen.
 - c. Die Wirksamkeit des Nutzungsvertrages wird ferner davon abhängig gemacht, dass eine entsprechende schriftliche Verpflichtungserklärung der weiteren vorgesehenen Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnung spätestens bis vor Gebrauchsüberlassung beigebracht wird. Soweit während der Dauer des Mietverhältnisses Anspruch auf Zustimmung der Wohnwarft zur Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung geltend gemacht wird, ist diese Zustimmung ebenfalls nur mit Beibringung entsprechender Verpflichtungserklärungen zu erteilen.
 - d. Die Verpflichtung erstreckt sich auch darauf, dass während der Dauer des Nutzungsverhältnisses eine Person, zu deren Aufnahme in die Wohnung eine Zustimmung entbehrlich ist, nur nach einer entsprechenden schriftlichen Verpflichtungserklärung aufgenommen und diese der Wohnwarft ausgehändigt wird; bei minderjährigen Personen von den Sorgeberechtigten.
 - e. Die seltene Benutzung von Taxis und Mietwagen zu Einzelfahrten sowie die Teilnahme an einem Car-sharing-Projekt ohne Stellplatzbedarf ist nicht vertragswidrig.

Eine Verpflichtung, sich der Nutzung von Kfz zu enthalten, besteht für Bewohnerinnen und Bewohner nicht, soweit der Verzicht auf die Nutzung auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des öffentlichen Personenverkehrs, der Bildung von Fahrgemeinschaften und der Teilnahme am Car-sharing-Projekt der Anlage für ihn/für sie unzumutbar wird. Die Unzumutbarkeit des Kfz-Verzichts ist von der Wohnwarft festzustellen.

- f. Diese Verpflichtung ist wesentlicher Vertragsinhalt und kann im Wege einer Unterlassungsklage nach § 550 BGB eingeklagt werden.
- g. Nach Feststellung der Unzumutbarkeit des Kfz-Verzichts zahlt der/die Vertragsinhaber/in, der/die ein Kfz nutzt, pro genutztem Kfz einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe des dann gültigen Ausgleichsbetrages für Wohneinheiten im Sinne von § 49 HBau0 an die Wohnwarft. Wenn durch die Zahl der genutzten Kfz das Projekt als gescheitert eingestuft wird, verpflichten sich die Personen, die Kfz nutzen und dadurch das Projekt zum Scheitern brachten, zusätzlich dazu, die an die Stadt zu zahlenden Ausgleichsbeträge jeweils anteilig entsprechend der Zahl der genutzten Kfz zu übernehmen.

[...]

Verpflichtungserklärung zur Verringerung des Stellplatzbedarfs der Leben mit Behinderung GmbH als Bauherr und Vermieter

Vorbemerkung:

Diese Verpflichtungserklärung dient der Glaubhaftmachung, daß für die benannte bauliche Anlage/Wohneinheit der Stellplatzbedarf auf unabsehbare Zeit erheblich verringert wird (0,15 Stellplätze je Wohneinheit statt 0,8 Stellplätze je Wohneinheit). Auf der Grundlage dieser Erklärung wird bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt, die gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze im Sinne von § 48 Absatz 1 HBauO bis zur Entstehung eines konkreten Bedarfs in dieser Höhe auszusetzen.

Uns ist bekannt, daß nach § 80 Absatz 2 HBauO ordnungswidrig handelt, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht, um einen Verwaltungsakt (hier die Aussetzung der Stellplatzherstellungspflicht) zu erwirken; gemäß § 80 Absatz 3 HBauO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

1. Wir verpflichten uns als Bauherrin bzw. Vermieterin dafür zu sorgen, daß die Mieterinnen und Mieter der Wohneinheit

Saarlandstraße 22; Flurstück 5626/III

keinen Stellplatzbedarf durch die dauerhafte Nutzung von Kfz erzeugen werden. Wir verpflichten uns, eine entsprechende Verpflichtung der Mieterin oder des Mieters in den Mietvertrag aufzunehmen und ggf. durchzusetzen

2. Für den Fall, daß entgegen der Verpflichtung zu 1. doch ein die Hälfte des regelmäßigen Bemessungssatzes (0,8) übersteigender Stellplatzbedarf im Zusammenhang mit der Nutzung der obenbenannten baulichen Anlagen entsteht, wird das Projekt "autoarmes Wohnen" als gescheitert angesehen. Wir verpflichten uns, in diesem Fall innerhalb von drei Monaten die mit der Baugenehmigung entstandene, aber angesichts der Verpflichtung zu 1. einstweilen ausgesetzte Stellplatzpflicht entsprechend der Differenz zwischen 0,15 und 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit durch Zahlung von Ausgleichsbeträgen in der dann gesetzlich festgelegten Höhe zu erfüllen.

Sofern der Stellplatzbedarf die zugrundeliegende Bemessungszahl von 0,15 Stellplätzen je Wohneinheit übersteigt, aber das Maß von 0,4 Stellplätzen je Wohneinheit nicht überschreitet, verpflichten wir uns zur Zahlung der Ausgleichsbeträge in der entsprechenden Höhe.

Es ist uns bekannt, daß die Ausgleichsbeträge als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen (§ 49 Absatz 4 HBauO).

Es ist uns weiterhin bekannt, daß die Verpflichtung zur Zahlung der Ausgleichsbeträge nicht erst aufgrund selbständig anfechtbarer Verfügungen der Bauaufsichtsbehörde, sondern originär auf der Grundlage der bestandskräftigen Baugenehmigung entsteht, wenn der Stellplatzbedarf wie oben ausgeführt entstehen sollte (Bedingungseintritt). Insoweit unterliegt die Verpflichtung auch der sofortigen Verwaltungsvollstreckung.

3. Diese Verpflichtungserklärung bindet uns und unsere Rechtsnachfolger. Bei einem Wechsel der verfügungsberechtigten Person werden wir diese Verpflichtung auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger übertragen.

Auszug aus dem Mietvertrag der Leben mit Behinderung GmbH

[...]

Sonstige Vereinbarungen

1. Der Mieter verpflichtet sich, ein Kraftfahrzeug (Automobil, Motorrad, Motorfahrrad) nicht zu nutzen, insbesondere ein Kraftfahrzeug nicht auf dem Grundstück oder in seiner Nähe abzustellen. Die Verpflichtung umfaßt auch das Bemühen, für ein entsprechendes kraftfahrzeugarmes Leben der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zu sorgen. Die Benutzung von Taxis und Mietwagen zu Einzelfahrten sowie die Teilnahme an einem Car-Sharing-Projekt ist nicht vertragswidrig.

Diese Verpflichtung ist wesentlicher Vertragsinhalt und kann im Wege einer Unterlassungsklage nach § 550 BGB eingeklagt werden.

[...]

Impressum

Herausgeber:

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS)
Postfach 10 17 64
D-44017 Dortmund

Telefon: +49 (0)2 31 / 90 51-0
Telefax: +49 (0)2 31 / 90 51-1 55
E-Mail: ils@ils.nrw.de
URL: www.ils.nrw.de

Kontakt:

Dipl.-Ing. Henrik Freudenau
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS)
Forschungsbereich Verkehr
Postfach 10 17 64
D-44017 Dortmund

Telefon: +49 (0)2 31 / 90 51-2 79
Telefax: +49 (0)2 31 / 90 51-2 80
E-Mail: henrik.freudenau@ils.nrw.de

© ILS, 2002. Alle Rechte vorbehalten.

Diese Veröffentlichung darf – auch auszugsweise und in welcher Form auch immer – nur mit schriftlicher Genehmigung des ILS vervielfältigt werden.

Es ist ausdrücklich untersagt, ohne schriftliche Zustimmung des ILS, Kopien dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus an anderer Stelle öffentlich zu präsentieren (z. B. durch „Spiegeln“ dieser Datei auf anderen WWW-Servern) oder diese inhaltlich zu verändern.

Dortmund, Oktober 2002