

Tiefgarage ist rechtlich wie ein Stellplatz über der Erde

Öffentliches Recht. Eine Tiefgarage ist in einem Wohngebiet nach den gleichen Grundsätzen zu beurteilen wie oberirdische Stellplätze. Dient sie dem Stellplatzbedarf des Wohngebiets, müssen die Nachbarn den Verkehrslärm im Regelfall hinnehmen.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 17. November 2015, Az. 10 S 24.14

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Helriegel
von Malmendier Partners*

Bild: Malmendier



DER FALL

Die Antragsteller sind (Wohnungs-)Eigentümer verschiedener mit Wohngebäuden bebauter Grundstücke. Sie wenden sich im einstweiligen Rechtsschutz gegen die Baugenehmigung, die auf einem Nachbargrundstück die Errichtung von vier

Wohngebäuden mit teilweise gewerblicher Nutzung und zwei Tiefgaragen mit insgesamt 203 Stellplätzen gestattet. Sie tragen vor, durch die Nutzung der Tiefgarage unzumutbarer Lärmbelästigung ausgesetzt zu sein.

DIE FOLGEN

Das Gericht hat den Antrag abgewiesen und bestätigt, dass die geplante Tiefgarage rechtmäßig ist. Die Tiefgarage wird nach den gleichen Regeln wie oberirdische Stellplätze bewertet. Zum einen sei sie in dem Wohngebiet zulässig, denn sie diene der Deckung des Stellplatzbedarfs, der durch die Einwohner des Gebiets verursacht sei. Der Stellplatzbedarf sei nicht grundstücks-, sondern gebietsbezogen zu verstehen: Es kommt nicht auf den Bedarf der Einwohner des Grundstücks an, auf dem die Tiefgarage gebaut wird. Es muss daher auch nicht sichergestellt werden, dass nur sie die Tiefgarage nutzen. Zum anderen sei die Tiefgarage für die Nach-

barschaft auch zumutbar. Verkehrslärm, der von zulässigen Stellplätzen oder Tiefgaragen ausgehe, ist im Regelfall von den Nachbarn hinzunehmen, so die Richter. Rücksichtslos sei eine Tiefgarage nur, wenn sie im Einzelfall wegen besonderer Umstände des konkreten Vorhabens die Nachbarschaft unzumutbar beeinträchtigt. In diesem Fall hat das Gericht keine solchen Umstände gesehen, im Gegenteil: Die Tiefgaragen seien schonender für Nachbarn, da der Parkverkehr unterirdisch stattfindet. Mit der vorgesehenen baulichen Trennung zwischen der Ein- und Ausfahrt sei die Lärmbelastung nicht auf einen Straßenabschnitt konzentriert.

WAS IST ZU TUN?

Tiefgaragen sind innerhalb der engen städtischen Bebauung eine platzsparende Alternative zu oberirdischen Parkplätzen und oft die einzige Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze einzurichten. Auch für die Nachbarn sind die Tiefgaragen die immissionsärmere Variante, wie das Gericht bestätigt. Mit dieser Entscheidung ist geklärt, dass für Tiefgaragen die gleichen Grundsätze wie für oberirdische Stellplätze gelten. Zugunsten des Bauherrn, der eine Tiefgarage errichten

möchte, gilt daher die Regel: Den durch die Tiefgarage verursachten Verkehrslärm müssen die Nachbarn im Regelfall hinnehmen, wenn die Stellplätze für die Wohnnutzung erforderlich sind. Die Planung sollte aber die Besonderheiten und die konkreten Umstände des Baugrundstücks und der Umgebung berücksichtigen, um die Nachbarschaft nicht unzumutbar zu belasten und sich keinem rechtlichen Risiko auszusetzen. **ba**