

Christian Epp

## **Rechtsformen autofreien Wohnens**

Privatrechtlich und öffentlich-rechtliche Instrumente  
der Autobeschränkung in Neubaugebieten



Nomos Verlagsgesellschaft  
Baden-Baden

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Kapitel: Einleitung</b>	19
A. Themenstellung	19
B. Gang der Untersuchung	19
<b>2. Kapitel: Einführung in die Projekte autofreien Wohnens</b>	23
A. Projektidee	23
B. Vorteile autofreien Wohnens	24
C. Begrifflichkeit	25
D. Inhaltliche Eingrenzung	26
E. Geschichte	28
F. Begünstigende Umstände für die bisherige Entwicklung	30
G. Nachfragepotentiale	30
<b>3. Kapitel: Ausgangspunkt der rechtlichen Betrachtungen</b>	33
A. Autobeschränkungskonzeption als Projekt nach Maß	33
B. Anforderungskatalog	33
I. Interessen der Projektteilnehmer	34
II. Interesse der Anwohner und der Kommune	37
C. Kollidierende Interessenlagen	38
I. Autofreie Wohnqualität versus Flexibilität bei der nachträglichen Autoanschaffung	38
II. Bewohnerselbstbestimmung versus geringer Arbeitsaufwand	38
III. Einfache Nutzungsumwandlung versus verringerte Straßenerschließung	38
D. Motivation der zukünftigen Bewohner	39
E. Projektgestaltungen	42
I. Das Betreibermodell	42
II. Das selbstverwaltete Modell	43
III. Das kommunale Modell	43
F. Abschätzung der Umsetzungspotentiale der einzelnen Projekttypen	45
<b>4. Kapitel: Umfang der autofreien Lebensführung</b>	47
A. Vorüberlegungen	47
I. Schuldrechtliche Rechtsformen in der Projektkonzeption	47
II. Vorstellung der Akteure	47
1. Nutzer und Mitbewohner	47
2. Betreiber	47
3. Projektträger	48
B. Anforderungen an die rechtliche Gestaltung	48

I.	Materielle Anforderungen	48
II.	Sonstige Anforderungen	50
III.	Daten des Fahrzeugregisters	51
C.	Vertragliche Gestaltung	52
I.	Verpflichteter Personenkreis	52
II.	Bestimmung der unzulässigen Transportmittel	53
III.	Umfang des zulässigen Gebrauchs	54
1.	Kriterium der Nutzung	54
2.	Kriterium der Halterschaft	55
3.	Bewertung der Kriterien der Halterschaft und der Nutzung	57
4.	Zusätzliche Kriterien aus dem Fahrzeugregister	58
IV.	Ausnahmetatbestand für die berufliche Nutzung	59
V.	Ausnahmetatbestand für die Nutzung von Car-Sharing-Fahrzeugen	61
VI.	Sorge für die Projektteilnahme Dritter	63
VII.	Vorschlag für die Vertragsklausel	64
<b>5. Kapitel:</b>	<b>Regelung bei Projektaustritt</b>	<b>65</b>
A.	Anforderungen an die rechtliche Gestaltung	65
I.	Die Autoverzichtsklausel	65
II.	Begrenzte Wahlmöglichkeit für bestimmte Adressaten	66
III.	Erweiterung des Verursacherprinzips	67
1.	Grenzen für die Erweiterung	67
2.	Auszugsklausel und Stellplatzklausel	68
3.	Anspruchsberechtigung	68
B.	Vertragliche Gestaltung	69
I.	Das Betreibermodell	69
1.	Vertragsbeziehungen	69
2.	Regelungsziele	69
3.	Ansprüche des Betreibers gegen den Mieter	70
4.	Gegenrechte des Mieters	80
5.	Ansprüche des Projektträgers gegen den Betreiber	82
6.	Gestaltungsvorschlag	84
II.	Das selbstverwaltete Modell	85
1.	Vertragsbeziehungen	85
2.	Regelungsziele	85
3.	Ansprüche des Projektträgers gegen den Eigentümer	86
4.	Vertragliche Gegenrechte des Eigentümers	92
5.	Gestaltungsvorschlag	93
III.	Das kommunale Modell	94
1.	Vertragsbeziehungen	94
2.	Regelungsziele	94
3.	Ansprüche der Baurechtsbehörde gegen den Eigentümer	94

4.	Ansprüche des Projektträgers gegen den Eigentümer	95
5.	Ansprüche des Eigentümers gegen den Mieter	96
6.	Gestaltungsvorschlag	99
<b>6. Kapitel: Weitere Aspekte zur zivilrechtlichen Gestaltung</b>		<b>101</b>
A.	Ansprüche der Nachbarn aus § 1004 I S. 2 BGB	101
B.	Einbindung des Rechtsnachfolgers	103
C.	Einbindung des Untermieters	104
	I. Regelungsziele	104
	II. Fristlose Kündigung gem. § 553 BGB	105
	III. Vertragliche Ansprüche auf Einbindung des Untermieters	107
D.	Einbindung der Mitbewohner	108
	I. Regelungsziele	108
	II. Mitbewohner des Mieters	109
	III. Mitbewohner des Eigentümers	113
	1. Vertragliche Ansprüche	113
	2. Vertragsstrafe gem. § 339 S. 1 BGB	114
	IV. Sonderregelung für Heranwachsende	114
E.	Nachweispflichten	116
F.	Zulässigkeit der Vertragsvereinbarungen	117
	I. Zulässigkeit der Rechtsgestaltung gem. § 138 BGB	117
	II. Zulässigkeit der Rechtsgestaltung nach dem AGB-Gesetz	121
<b>7. Kapitel: Rechtliche Gestaltung im Bauplanungsrecht, Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht</b>		<b>127</b>
A.	Vorüberlegungen	127
	I. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in Projekten autofreien Wohnens	127
	II. Regelungsziele	129
	III. Das Zusammenwirken der einzelnen Rechtsmaterien	129
B.	Gegenstand der Bauleitplanung gem. § 1 I BauGB	131
	I. Bauliche und sonstige Nutzung	131
	II. Zusammenhang mit einer baulichen Nutzung	131
	III. Abgrenzung des Straßenrechts zum Straßenverkehrsrecht	133
C.	Umsetzung der Regelungsinhalte durch Festsetzungen im Bebauungsplan	134
	I. Rechtswirkung der Festsetzung im Bebauungsplan	134
	II. Festsetzung der Unzulässigkeit von Stellplätzen im Sinne von § 12 VI BauNVO	136
	III. Festsetzung von Stellplatzflächen in den Randlagen des Quartiers gem. § 9 I Nr. 4, 22 BauGB	137
	IV. Festsetzung von Flächen als Fußgängerzonen und verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 9 I Nr. 11 2. Alt BauGB	138

D.	Rechtmäßige Ausübung der Regelungsbefugnisse	141
	I. Landesrechtliche Bestimmungen gem. § 12 VI BauNVO	141
	II. Grenzen der Erschließung aus §§ 30 und 123 BauGB	143
	III. Einklang mit dem Abwägungsgebot gem. § 1 VI BauGB	144
	1. Anforderungen an den Abwägungsvorgang	144
	2. Anforderungen an das Abwägungsergebnis	145
E.	Umsetzung der Inhalte im Straßenverkehrsrecht	153
	I. Anordnung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen gem. § 45 I b S. 1 Nr. 3 StVO	153
	II. Anordnung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen gem. § 45 I b S. 1 Nr. 5 2. Alt. StVO	154
<b>8. Kapitel: Die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht</b>		159
A.	Vorüberlegungen	159
	I. Stellplatzbedarf in den Projekten autofreien Wohnens	159
	II. Regelungsziele	160
B.	Inhalt der Stellplatzerrichtungspflicht	161
	I. Auslegung der Norm	161
	1. Gesetzesteleologie	162
	2. Wortlaut	166
	3. Grundrechtswirkung	167
	4. Subsumtion	167
	5. Verwaltungsvorschriften	170
	6. Gleichbehandlungsgrundsatz	171
	II. Anwendung eines Befreiungstatbestands	172
	III. Stellplatzerrichtungspflicht in Verbindung mit einer Ortssatzung	174
C.	Erfüllung der Stellplatzerrichtungspflicht	177
	I. Nutzung eines bereits errichteten Stellplatzes	178
	II. Errichtung auf einem anderen Grundstück	179
	III. Errichtung in einer Gemeinschaftsanlage	181
	IV. Erfüllung durch Ablösezahlung	183
	V. Verkauf und Vermietung der Stellplätze	185
D.	Aussetzung der Stellplatzerrichtungspflicht	186
E.	Wechsel der Projektteilnehmer	190
	I. Aussetzung nach Entstehen der Stellplatzpflicht	191
	II. Erfüllung der Stellplatzerrichtungspflicht durch Nutzung eines aufgegebenen notwendigeren Stellplatzes	191
<b>9. Kapitel: Ergebnisse und Ausblick</b>		193