

Baurecht: Wenn die Garage gar keine Garage ist

Eine neue Garage, ein zusätzlicher Abstellraum oder ein Gartenhaus für den Sommer sind verlockend. Wer einfach darauf los baut, kann aber eine böse Überraschung erleben. Denn das Baurecht für Nebengebäude ist in jedem Bundesland anders geregelt. Hierzulande gilt die Landesbauverordnung Schleswig-Holstein (LBO). Zusätzlich können individuelle Bebauungspläne der Gemeinde zu beachten sein.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude gelten andere Abstandsregeln zu den Nachbarn als für Gewerbebauten oder Wohngebäude. Meistens dürfen sie bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Wer sich ganz erfinderisch daraus neue Chancen auf mehr Wohnraum ausrechnet, sollte besser vor-

sichtig sein.

Ein Bauherr in Frankfurt am Main wurde gerade erst vom Oberlandesgericht zur Beseitigung eines innerhalb des Grenzabstands errichteten Gebäudes verurteilt (OLG Frankfurt a. M., 23.11.2021, 6 U 117/20). Er hatte das Gebäude mit Terrasse, Lichtkuppeln und Glasfalttüren ausgestattet.

Im konkreten Fall ging es um einen Streit mit der Nachbarin. Der Eigentümer hatte für die Sanierung einer vorhandenen Garage auf seinem Grundstück eine Genehmigung beantragt und erhalten. Er ließ das alte Gebäude abreißen und begann mit dem Neubau. Die Nachbarin wehrte sich dagegen mit einem Eilverfahren – zunächst erfolglos. Das neue Gebäude wurde fertiggestellt.

Die Nachbarin argumentierte: Das neu errichtete Gebäude diene dem Aufenthalt von Menschen und sei gar keine Garage. Sie wollte die Beseitigung des Gebäudes erreichen und hatte damit vor dem OLG Frankfurt schließlich Erfolg. Der Bauherr verletzt die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den einzuhaltenden Grenzabstand von drei Meter. Ein Nachbar dürfe nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden, die in rechtswidriger Weise die Belichtung und Belüftung seines Grundstücks beeinträchtigen, Brandgefahren bilden oder schlicht durch ihre Nähe das gedeihliche Miteinander stören. Der Garagenerbauer musste das Gebäude beseitigen.

Das Gericht erkannte: Die bauliche Gestaltung des Gebäudes spreche nicht für eine Nutzung als Garage, sondern sei zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen. Das Gebäude sei mit einer integrierten Terrasse ausgestattet. Es verfüge zudem über Lichtkuppeln, die gesamte Front sei mit einer Glasfalttür versehen. Auch die erteilte Genehmigung der Stadt stehe dem Beseitigungsanspruch nicht entgegen.

In Schleswig-Holstein sind Garagen und Carports im gesamten Bundesland grundsätzlich genehmigungs- bzw. verfahrensfrei. Das gilt aber nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen: Die Garage oder das Carport muss den eigenen Bedarf abdecken – für das Familienauto oder den Zweitwagen eines Haushaltes. Eine selbstständige Garage auf einem ungenutzten Grundstück oder eine zusätzliche Garage zur Vermietung an Dritte gehört nicht dazu. Auch die Größe ist geregelt: Die Seitenwand darf nicht länger als 9,00 Meter, die mittlere Wandhöhe nicht höher als 2,75 Meter und die Dachneigung nicht steiler als 45 Grad sein. Nebengebäude ohne Aufenthaltsqualität, also beispielsweise Schuppen für Gartengeräte oder Abstellräume für Fahrräder, dürfen direkt an der Grenze oder in einem Abstand bis 3,0 Meter errichtet werden.

Erkundigen Sie sich im Zweifel zusätzlich bei Ihrer Gemeinde, ob in Ihrem Wohngebiet bestehende Bebauungspläne witere Vorschriften enthalten.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Nebengebäude sicher planen, bauen und am besten finanzieren können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren:
https://www.lbs-immoschleswigholstein.de/immo-wissen/bautaetigkeit-hohe-materialkosten-hemmen-das-wachstum.html