

Neue Regeln für Grenzabstände

Die Abstandsflächenregelungen im Einzelnen

Bemessung der Abstandsflächen:

Alle Bauordnungen in der Bundesrepublik BRD – also auch die neue wie die alte Hamburgische Bauordnung – gehen davon aus, dass um ein Gebäude herum Abstandsflächen eingehalten werden müssen – früher einfach orientiert an der Höhe der Außenwände (= „1 H“) und damit sinnbildlich geprägt durch ein gedankliches „Herausklappen“ der Wände aus dem Gebäude. Dies hat die HBauO 2006 jetzt in gewisser Weise grundlegend geändert – sie beschränkt die „herauszuklappenden“ Wandteile in den meisten Baugebieten auf einen Anteil von 0,4 der Wandhöhe und in den Gewerbe- und Industriegebieten sogar auf 0,2 dieser Wandhöhe. Dieser Grundsatz ist ergänzt durch einige Zusätze, die wiederum auch unter Nachbarschutzgesichtspunkten relevant sind, denn sie haben auch Auswirkung auf die Festlegung und Berechnung des Mindestabstandsflächenmaßes von 2,5 Metern:

- Abstandsflächen müssen nicht nur vor „Gebäuden“ (= zum Betreten durch Menschen geeignete bauliche Anlagen), sondern auch „für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“ eingehalten werden (beispielsweise: Stützmauern).
- Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen und können bis zur Hälfte in öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen hineinragen.

Beibehalten worden ist das Prinzip, dass planungsrechtliche Vorschriften vorgehen und auf Abstandsflächen zu verzichten ist, wenn dies planungsrechtlich so vorgesehen ist – hier ist dann zwangsläufig auch der Anspruch auf die Einhaltung der Mindestabstandsfläche ausgeschlossen.

Sonderregelungen gibt es für die Fälle, in denen die tatsächliche Bebauung von der planerischen Lage abweicht (als tatsächliche Grenzbebauung gilt auch eine solche mit geringem Abstand zur Grenze). In diesen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde entweder das Anbauen oder das Abstandhalten fordern (jetzt

übereinstimmt, birgt dennoch einigen nachbarlichen Streitstoff in sich:

Fraglich ist zunächst, wie der Umfang eines „untergeordneten Bauteils“ als solches zu beschreiben ist. Wann ein vor der Außenwand vorspringendes Gebäudeteil als „untergeordnet“ einzustufen ist, ist in der Hamburgischen Bauord-

zusammenfassenden Betrachtung abhängig, ob es sich um untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Absätze 5 und 11 HBauO handelt“. Nicht ganz klar ist Lösung der in der neuen HBauO offen gebliebenen Frage, wie § 7 Abs. 6 Nr. 2 c (betrifft Vorbauten einschließlich Balkone, die „mindestens 2,50 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben“ müssen) dann anzuwenden ist, wenn diese an Gebäudeenden oder grenzständig an Reihenhauseinheiten angebracht sind – hier wird man ein Herranreichen an die seitlich(en) Grenzen nur über das Rücksichtnahmgebot verhindern können.

Nebenanlagenprivileg

Das Abstandsflächenrecht arbeitet mit Privilegierungen für bestimmte Anlagen, die aus Gründen einer zweckmäßigen Grundstücksausnutzung in Abstandsflächen und ohne solche zulässig sind (§ 6 Abs. 7 HBauO): „In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. eingeschossige Garagen und eingeschossige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,0 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von bis zu 9,0 m,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3,0 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von bis zu 9,0 m,
3. Stützmauern und Einfriedigungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m.

Die Länge der in Satz 1 Nummern 1 und 2 genannten Anlagen darf auf einem Grundstück insgesamt 15,0 m nicht überschreiten.

Satz 1 gilt nicht in Vorgärten (Flächen zwischen Straßenlinie oder Straßengrenze und der vorderen Fluchtlinie des Gebäudes) in Kleinsiedlungs-

■ **Die Vorschriften über Grenzabstände gelten seit jeher als nachbarschützende Normen des öffentlichen Baurechts. Diese Vorschriften haben im Zuge der Novellierung der Hamburgischen Bauordnung erhebliche Veränderungen erfahren. Ebenso wie die Regeln über Zäune.**

*Rechtsanwalt Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht*

§ 7 Abs. 2 HBauO); ob sich hieraus nachbarliche Rechte herleiten lassen, ist angesichts der bisherigen, eindeutigen Rechtsprechung des OVG zur Beschränkung des Nachbarschutzes auf die Fälle des § 68 HBauO 1986 zweifelhaft.

Anlagen und Anlagenteile, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben

Von größter nachbarlicher Relevanz ist dagegen die Außerachtlassung bestimmter Sachverhalte bei der Bemessung der Abstandsflächen (nachzulesen in § 6 Abs. 6 HBauO), also etwa für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachüberstände) oder Vorbauten und Balkone.

Die an und für sich klare Vorschrift, die weitgehend mit der entsprechenden Vorschrift des § 6 Abs. 4 der HBauO 1986

nicht näher bestimmt. Nach der Rechtsprechung des OVG Hamburg sind Vorsprünge aus Außenwänden als untergeordnet anzusehen, wenn sie nach Umfang und Auswirkungen gegenüber dem Gesamtbauvorhaben nicht nennenswert ins Gewicht fallen.

Die vorspringenden Gebäudeteile dürfen in ihrer optischen Wirkung nicht derart in den Vordergrund treten, dass die Fassade nur noch als Träger oder Rahmen für die Vorsprünge wirkt. Daher kommt das OVG dann an anderer Stelle zu folgenden Ergebnis: „Wenn mehrere Vorbauten in derselben Außenwand so gestaltet und aufeinander abgestimmt sind, dass insgesamt der Eindruck einer sägezahnartig gegliederten Außenwand entsteht, ist es nicht von einer isolierten Betrachtung jedes Vorbauts, sondern von einer sie

Wohn- und Misch- und Dorfgebieten.“

Obwohl diese Vorschrift sehr eingängig formuliert ist, bedarf sie doch einer gewissen Kommentierung:

Hervorzuheben ist zunächst, dass sowohl in den Abstandsflächen des eigentlichen „Hauptgebäudes“ auf einem Grundstück Nebenanlagen in der Form eingeschossiger Garagen und eben solcher Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten zulässig sind wie auch außerhalb dieser Flächen, praktisch also auch an den hinteren Grundstücksgrenzen. Wichtig ist dabei, dass diese Abstandsflächenprivilegierung nur dann greift, wenn diese Nutzungen auch verwirklicht werden: Werden – wie vielfach versucht – solche Nebengebäude als Wohnräume oder für andere (Hobby-) Zwecke umgenutzt, verlieren sie diese Privilegierung: Dann müssen sie wieder jedenfalls die Mindestabstandsfläche des § 71 HBauO (= 2,5 m) einhal-

ten. Hierbei kommt es nach der Rechtsprechung nicht auf die subjektive Vorstellung des Eigentümers an: Ob baurechtlich ein Aufenthaltsraum vorliegt ist – maßgeblich – nicht allein nach der subjektiven Zweckbestimmung durch den Bauherrn zu bestimmen, sondern auch nach seiner objektiven Eignung.

Die vorgesehene Länge der Anlagen („auf“ dem Grundstück insgesamt 15,0 m) und die Seitenlänge zu einer Grundstücksgrenze hin (jetzt neun Meter) waren nach der bisherigen Rechtsprechung des OVG nicht nachbarschützend und dürfte es auch in Zukunft nicht sein, da die neue Bauordnung die Nachbarrechtspeditionen nicht erweitern wollte. Durch den letzten Satz der Vorschrift („... gilt nicht in Vorgärten“) ist klar gestellt, dass alle Anlagen, gleich welcher Art, in den Bereichen zwischen der Straße und dem Haus wiederum in der Regel Abstandsflächen einhalten müssen.

Einfriedigungen

Obwohl zunächst anders erwogen, hat die HBauO eine sehr reduzierte Regelung über Einfriedigungen als Normierung beibehalten und führt insoweit in § 11 zu den „Einfriedigungen“ aus, ohne – anders als bisher in § 68 HBauO – in § 71 irgendwelche Nachbarschutzbestimmungen zu treffen:

„Bauliche Einfriedigungen an der Grenze zu öffentlichen Wegen und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, vom eigenen Grund gemessen, zulässig. Sie müssen durchbrochen sein. Einfriedigungen von gewerblich genutzten Grundstücken dürfen dicht und bis zu 2,25 m hoch ausgeführt werden“.

Praktisch ist damit der (nach der bisherigen HBauO 1986 noch „generelle“ Nachbarschutz hinsichtlich der Höhenbegrenzung auf 1,50 m (= § 68 Abs. 3 Nr. 3 HBauO 1986) vollständig entfallen. Dennoch sind Nachbarn nicht völlig schutzlos: Zwar können jetzt

Einfriedigungen zu Nachbarn hin zwar grundsätzlich frei gestaltet werden.

Aber Achtung: Immerhin ergibt sich aus dem Zusammenwirken verschiedener allgemeiner Abstandsflächenvorschriften noch Folgendes: Nach § 6 Abs. 7 Nr. 3 sind in Abstandsflächen beziehungsweise ohne Abstandsfläche „Stützmauern und geschlossene Einfriedigungen in Gewerbegebieten- und Industriegebieten zulässig, außerhalb dieser Baugelände mit einer Höhe bis zu zwei Metern“. Und: diese Regelung gilt nicht für den Vorgartenbereich (§ 6 Abs. 7 letzter Satz). Geschlossene Einfriedigungen sind in Wohngebieten im Vorgartenbereich überhaupt nicht zulässig und im Hintergarten bis zu einer Höhe von 2,0 m. Wenn es sich dagegen um eine durchbrochene Einfriedigung handelt, ist sie gemäß § 11 HBauO frei in der Höhe und unterfällt damit nur der „privatrechtlichen Regelung unter den Nachbarn“.