

Hessische Bauordnung: HBO

Hornmann

4. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-77184-2
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

mit der Größe steht das **optische Erscheinungsbild**²⁸⁵, nämlich zur Beurteilung der Frage einer erdrückenden Wirkung als Kriterium für die Wahrung des sozialen Friedens²⁸⁶. Vor allen Dingen im Hinblick auf den Brandschutz kommt dem **Material** der Anlage oder Einrichtung zur Beurteilung der gebäudegleichen Wirkung eine wichtige Rolle zu. Zudem sind mit Blick auf das störungsfreie Wohnen die **Funktion** oder **Nutzung** der Anlage oder Einrichtung und evtl. von ihr ausgehende **akustische Auswirkungen** ein weiteres Beurteilungskriterium.

§ 6 Abs. 8 S. 2 nennt als **Regelbeispiele**, bei denen **keine Wirkungen wie von 133a Gebäuden anzunehmen sind**, Abfalleinrichtungen bis zu 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche (Nr. 1), Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche, einschließlich Stützmauern (Nr. 2), Außentreppen bis 1 m Höhe über der Geländeoberfläche (Nr. 3), Rampen zur barrierefreien Erreichbarkeit, die nicht mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Umwehrung nicht mehr als 2 m hoch sind (Nr. 4), Freisitze (Nr. 5) und Terrassen, die nicht mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Umwehrung nicht mehr als 2 m hoch sind (Nr. 6).

Da der Gesetzgeber in § 6 Abs. 8 S. 2 nur Regelbeispiele nennt, kommt der umfangreichen Rspr. für die Auslegung große Bedeutung zu. Nachfolgend alphabetische geordnete (Rspr.-)Beispiele:

- **Abstellplätze** für das nicht nur vorübergehende Abstellen von **Wohnwagen** und **Wohnmobilen**,
- **Antennenträger- und Masten**²⁸⁷ (s. auch Parabolantennen),
- **Aufschüttungen**, Lärmschutzaufschüttungen, die höher als 1,50 m sind,
- **Ballfangzäune**²⁸⁸,
- **Einfriedungen** über 1,50 m Höhe haben regelmäßig gebäudegleiche Wirkung (vgl. § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 6; s. Rn. 161 u. Rn. 212 ff.)²⁸⁹,
- **Flüssiggastank**²⁹⁰,
- **Glasdachkonstruktionen über einer Straße**²⁹¹,
- **Kamine**²⁹²,
- **Kfz-Stellplätze**; von ihnen gehen **keine gebäudegleichen Wirkungen** aus, sofern sie nicht überdacht sind²⁹³ (s. Überdachungen),
- **Lärmschutzwände**²⁹⁴,
- **Lagerplätze, sofern sie für Güter eingerichtet sind, die hoch gestapelt werden**²⁹⁵; ansonsten gehen von ihnen keine gebäudegleichen Wirkungen aus (s. auch Rn. 157a u. § 63 Rn. 142a),
- **Luftwärmepumpe**²⁹⁶,

²⁸⁵ Vgl. OVG Münster BauR 1999, 93; OVG Bautzen BRS 56 Nr. 106.

²⁸⁶ Vgl. OVG Lüneburg U. v. 30.5.2016 – 1 LB 7/16, BeckRS 2016, 47333 (Eine aus Stacheldraht gebildete Sperranlage auf einer Gefängnismauer ist hinsichtlich der Frage, ob von ihr gebäudegleiche Wirkungen ausgehen, getrennt von der eigentlichen Mauer zu beurteilen).

²⁸⁷ Vgl. VGH München B. v. 15.12.1992 – 14 CS 92.3208; OVG Bautzen BRS 59 Nr. 118.

²⁸⁸ Vgl. OVG Münster B. v. 25.8.2016 – 7 A 2281/13, BeckRS 2016, 51076 (5 m hoch, 35 m lang).

²⁸⁹ Vgl. OVG Berlin BRS 54 Nr. 91; OVG Saarlouis BRS 35 Nr. 124.

²⁹⁰ Vgl. VG Gießen U. v. 24.1.2000 – 1 E 949/99.

²⁹¹ Vgl. OVG Münster NVwZ-RR 1997, 274.

²⁹² Vgl. OVG Lüneburg BRS 39 Nr. 122.

²⁹³ Vgl. VGH München BRS 42 Nr. 165.

²⁹⁴ Vgl. OVG Münster B. v. 2.2.1999 – 10 B 2558/98.

²⁹⁵ Vgl. OVG Bremen BRS 56 Nr. 211.

²⁹⁶ Vgl. OLG Frankfurt/M. NVwZ-RR 2013, 591 = NJW 2013, 793.

- **Mauern** mit einer Höhe von über 1,50 m haben regelmäßig gebäudegleiche Wirkung²⁹⁷ (vgl. auch § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 6), unter 1,50 m fördern sie als Grenzmauern eher den Nachbarfrieden,
- **Metallgitterzaun** mit einer lichten Weite der einzelnen Gitter von 4,5 x 19 cm entfaltet keine Gebäudegleiche Wirkung²⁹⁸,
- **Mobilfunksendeanlagen** haben gebäudegleiche Wirkung erst bei großer Höhe und gewichtigem Durchmesser²⁹⁹,
- **Parabolantennen** ab einem Durchmesser von etwa 1,20 m je nach Größe und Beschaffenheit des Aufstellungsortes³⁰⁰,
- **Pergolen**³⁰¹,
- „**gebäudetypisch**“ **erscheinende Spielgeräte auf einem Kinderspielplatz** haben gebäudegleiche Wirkung³⁰²,
- **Strommast**³⁰³,
- **Stützkonstruktion** an der Grundstücksgrenze, die 1,40 m tief gestaffelt und insges. 1,11 m hoch ist, kommt keine gebäudegleiche Wirkung zu³⁰⁴,
- **Stützmauern/-wände**, wenn sie höher als 1,50 m über unterer Geländeoberfläche sind (vgl. § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 6)³⁰⁵,
- **Tiefgaragenzufahrt** (Zu- und Abfahrtsrampe), von ihr gehen, wenn sie nicht überdacht ist, keine Wirkungen wie von Gebäuden aus³⁰⁶,
- **Überdachungen von Terrassen**³⁰⁷ und **Freisitzen** und **Stellplätzen**³⁰⁸ haben regelmäßig gebäudegleiche Wirkung,
- **Wasserbecken**, die **oberirdisch** gemauert sind und eine Höhe von etwa 1 m über Geländeoberfläche haben³⁰⁹,
- **Werbeanlagen** gelten als bauliche Anlagen (§ 10 Abs. 1 S. 2); gebäudegleiche Wirkung haben großflächige Werbeanlagen (sog. Euroformat 3,80 m x 2,80 m), seien sie freistehend und parallel zur Grundstücksgrenze³¹⁰ oder an einer Hauswand befestigt³¹¹ oder quer oder schräg zur Grundstücksgrenze³¹²; unterschiedliche Auffassungen bestehen zu Werbeanlagen im sog. Euroformat (3,7 m x 2,7 m)³¹³,

²⁹⁷ Vgl. OVG Saarlouis BRS 35 Nr. 124; OVG Lüneburg B. v. 3.9.2015 – 1 LA 58/15, BeckRS 2015, 52402.

²⁹⁸ Vgl. OVG Lüneburg NVwZ-RR 2015, 924.

²⁹⁹ Vgl. OVG Münster NVwZ-RR 1999, 714; NVwZ-RR 2004, 481; BauR 2009, 89; B. v. 20.3.2009 – 7 A 473/08; OVG Lüneburg BRS 67 Nr. 135; BRS 67 Nr. 64; OVG Bautzen BRS 59 Nr. 118; VG Gießen B. v. 12.3.2007 – 1 G 173/07.

³⁰⁰ Vgl. VGH Kassel NVwZ-RR 1999, 297; offenlassend OVG Münster BRS 52 Nr. 133.

³⁰¹ Vgl. VGH Kassel B. v. 16.12.1982 – IV TG 69/82; VGH Mannheim BRS 59 Nr. 189.; OVG Berl.-Bbg. B. v. 24.11.2016 – OVG 10 S 5.16, BeckRS 2016, 55202.

³⁰² Vgl. OVG Münster BauR 2012, 81 (Turmkombination mit Schaukel).

³⁰³ Vgl. VGH Kassel U. v. 16.3.1995 – 4 UE 2874/90; U. v. 12.12.2016 – 6 C 1422/14 T, BeckRS 2016, 110641.

³⁰⁴ Vgl. OVG Berl.-Bbg. B. v. 7.8.2015 – OVG 10 S 12.15, BeckRS 2015, 49859.

³⁰⁵ Vgl. OVG Münster BRS 50 Nr. 185; VG Gießen B. v. 22.8.2007 – 1 G 1833/07; VGH Kassel BRS 67 Nr. 138 (Einzelfallbetrachtung erforderlich).

³⁰⁶ Vgl. VGH Kassel BRS 55 Nr. 122.

³⁰⁷ Vgl. VGH Mannheim BRS 59 Nr. 189.

³⁰⁸ Vgl. VGH Kassel HessVGRspr. 1992, 85.

³⁰⁹ Vgl. VGH Kassel BRS 57 Nr. 155.

³¹⁰ Vgl. VGH Kassel RdL 1991, 180; OVG Lüneburg NVwZ-RR 1999, 560; OVG Weimar BRS 69 Nr. 144; OVG Bautzen NVwZ-RR 1999, 560; OVG Saarlouis B. v. 22.1.2020 – 2 A 273/19, BeckRS 2020, 566.

³¹¹ Vgl. OVG Münster BRS 54 Nr. 131.

³¹² Vgl. VGH München NVwZ-RR 1998, 620; OVG Lüneburg NVwZ-RR 1999, 560; OVG Bautzen NVwZ-RR 1999, 560.

³¹³ Verneinend VGH München NVwZ-RR 1998, 620; bejahend OVG Bautzen NVwZ-RR 1999, 560; jetzt auch VGH München BauR 2005, 1519; BauR 2006, 363.

- **Windkraft-/energieanlagen**³¹⁴,
- **Wolfsgehege**³¹⁵.

13. Bauliche Anlagen ohne Abstandsfläche

In § 6 Abs. 9 sind **bauliche Anlagen** aufgeführt, **die in den Abstandsflächen ande- 135**
rer Gebäude liegen dürfen und die zu diesen selbst keine Abstandsflächen aus-
lösen. Die Vorschrift schließt § 6 Abs. 1 bis 8 kraft Gesetzes aus; einer Abweichungs-
entscheidung nach § 73 bedarf es nicht. § 6 Abs. 9 ist nur einschlägig, wenn sonstige öff.-
rechtl. Vorschriften nicht entgegenstehen³¹⁶. Die Vorschrift kann insbes. nicht von bau-
planungsrechtlichen Festsetzungen oder von dem Einfügensgebot nach § 34 BauGB be-
freien³¹⁷.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandsfläche sind 136
zulässig **erdgeschossige Garagen bis 100 m² Nutzfläche** (Nr. 1) – § 6 Abs. 9 Nr. 1
wurde durch die Angabe „Kleingaragen“ ergänzt und nimmt dadurch Bezug auf die
GaV³¹⁸ –, **erdgeschossige untergeordnete Gebäude** und sonstige Anlagen und Einrich-
tungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Nr. 2), **gebäudeunabhän-**
gige Solaranlagen mit einer mittleren Höhe bis 3 m über der Geländeoberfläche und bis
zu 9 m Länge, **Solaranlagen an und auf Gebäuden** nach Nr. 1 (Nr. 3). In § 6 Abs. 9
Nr. 2 wurde das Adjektiv „untergeordnete“ Gebäude eingefügt. Ein erdgeschossiges Ge-
bäude kann beliebig hoch sein, weswegen nunmehr klarstellend und wie in § 6 Abs. 10
Nr. 3 und Nr. 4 auf den Begriff „untergeordnet“ abgestellt wird³¹⁹. In § 6 Abs. 9 Nr. 3
über gebäudeunabhängige Solaranlagen wurde zur Klarstellung für die Berechnung der
Höhe der Bezug „über der Geländeoberfläche“ aufgenommen und in Angleichung an § 6
Abs. 10 S. 1 Nr. 10 die Wörter „mit einer mittleren Höhe“ ergänzt³²⁰. **Erdgeschossig**

³¹⁴ Der Rotor ist zu berücksichtigen; vgl. OVG Münster NVwZ 1998, 978; NVwZ 1993, 1007; BRS 70 Nr. 106; BauR 2007, 1014; OVG Greifswald NVwZ 2000, 454; VG Gießen GewArch 2002, 348 = NuR 2002, 697; HessVGRspr. 2002, 93. Punkt 6.8.1 HE-HBO bestimmt zutreffend: „Die Abstandsfläche ist nach den Bemessungsregeln des § 6 Abs. 5 zu ermitteln mit 0,4 x Gesamthöhe. Die Gesamthöhe einer Windenergieanlage ergibt sich aus Nabenhöhe plus Rotorradius (d.h. die Höhe bei senkrecht nach oben stehendem Rotor). Der Kreis, auf dem sich die nach oben stehende Rotorblattspitze um die Windkraftanlage dreht, senkrecht projiziert auf die Geländeoberfläche, stellt die fiktive Außenwand der Windenergieanlage dar und bildet den Ausgangspunkt für die Abstandsflächenberechnung.“ In Abschnitt 3.2 („Kriterien für die Ermittlung der Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie“) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 v. 27.6.2013 (GVBl. I S. 479) wird basierend auf d. HLPG als Ziel 3b vorgegeben, dass zu bestehenden und geplanten Siedlungsgebieten ein Mindestabstand von 1.000 m zu wahren ist. Dieser 1.000-m-Mindestabstand findet jedoch keine Anwendung auf einzelne Anwesen und Gehöfte im Außenbereich, wie beispielsweise landwirtschaftliche Aussiedlungsbetriebe; es gilt Punkt 6.8.1 HE-HBO. Zu einer Abweichung von § 6 für eine Windkraftanlage vgl. OVG Greifswald BauR 2015, 634. Zum Mindestabstand einer Windenergieanlage nach EU-Recht (RL 2015/1535/EU Art. 1 I Buchst. f; RL 2006/123/EG Art. 15 II Buchst. a; RL 2009/28/EG Art. 3 IU Abs. 1, 13 I U Abs. 1) zur Wohnbebauung vgl. EuGH NVwZ 2020, 1417. Zu den „Abstandsempfehlungen für Windenergieanlagen zu bedeutsamen Vogellebensräumen sowie Brutplätzen ausgewählter Vogelarten“ der Länderarbeitsgemeinschaften der Vogelschutzwarten (LAG VSW) v. 15.4.2015 – Helgoländer Papier 2015, sowie zu den „Fachlichen Empfehlungen für avifaunistische Erfassung und Bewertung bei Windenergieanlagen-Genehmigungsverfahren – Brutvögel“ der Länderarbeitsgemeinschaften der Vogelschutzwarten (LAG VSW) v. 24.4.2020 vgl. VGH Kassel NVwZ-RR 2021, 293 m. umfängl. Rspr.-Nachw. Zum Abstand einer Windkraftanlage nach dem Helgoländer Papier 2015 von einem Rotmilanhorst vgl. VGH Kassel NVwZ-RR 2021, 293.

³¹⁵ Von einem Wolfsgehege mit einem 3 m hohen Metallgitterzaun gehen gebäudegleiche Wirkungen aus, vgl. OVG Münster NVwZ-RR 2006, 774.

³¹⁶ Vgl. OVG Münster NVwZ-RR 1999, 12.

³¹⁷ Vgl. BVerwG BRS 35 Nr. 40; VGH Mannheim BRS 49 Nr. 137.

³¹⁸ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 19/5379 S. 89.

³¹⁹ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 19/5379 S. 89.

³²⁰ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 19/5379 S. 89.

meint ein Stockwerk zu ebener Erde oder, da es unterkellert sein kann, geringfügig darüber (vgl. § 2 Abs. 5 S. 1).

- 136a** Unter § 6 Abs. 9 Nr. 2 fallen auch **großflächige Werbeanlagen** im sog. Euroformat (s. Rn. 134). In der nicht überbaubaren Abstandsfläche sind sie gleichwohl nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO unzulässig; auch nicht ausnahmsweise nach § 23 Abs. 1 S. 1 BauNVO, da sie keine Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, sondern eigenständige Hauptnutzungen i. S. d. §§ 2 ff. BauNVO³²¹ sind³²². § 22 Abs. 3 BauNVO über die geschlossene Bauweise gilt wie § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO über die Baugrenze und die Baulinie³²³ für alle baulichen Anlagen und nicht nur für Gebäude, mithin auch für Werbeanlagen³²⁴.

14. Ohne Abstandsfläche unmittelbar an einer Nachbargrenze zulässige bauliche Anlagen

- 137** § 6 Abs. 10 regelt, welche baulichen und anderen Anlagen und Einrichtungen **ohne Einhaltung der Abstandsfläche unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück** zulässig sind. Die 2010 neu geregelte Vorschrift³²⁵ wurde vereinfacht³²⁶ und nunmehr nochmals geringfügig geändert³²⁷; von der Darstellung zwischenzeitlicher Änderungen der HBO 2002 wurde abgesehen.
- 138** § 6 Abs. 10 trifft auch die städtebauliche Grundentscheidung, dass die in der Vorschrift genannten baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen zur besseren Ausnutzung des Grundstücks möglichst an der Nachbargrenze entstehen sollen. Trotz der erheblichen Bedeutung für das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis und des nicht unerheblichen Eingriffs in das Eigentumsrecht des Nachbarn ist die Vorschrift unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme eine **zulässige Bestimmung des Inhalts und der Schranken des Eigentums**³²⁸. Die in § 6 Abs. 10 S. 1 genannten baulichen Anlagen sind nicht nur alternativ zulässig, sondern **kumulativ**. Eine Obergrenze bildet jedoch § 6 Abs. 10 S. 2 u. 3.
- 139** § 6 Abs. 10 ist **nur einschlägig, wenn sonstige öff.-rechtl. Vorschriften nicht entgegenstehen**³²⁹. So setzen sich Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder das Einfügensgebot des § 34 BauGB gegenüber der landesrechtlichen Privilegierung nach § 6 Abs. 10 durch³³⁰. Die Vorschrift kann nicht von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wie solchen nach § 23 Abs. 5 BauNVO befreien.
- 140** Durch die gebrauchte Formulierung „unmittelbar an der Nachbargrenze“ ist zum Ausdruck gebracht, dass die Anlagen und Einrichtungen grundsätzlich **unmittelbar an der Nachbargrenze** errichtet werden müssen; anderenfalls hätte „gegenüber der Nachbargrenze“ formuliert werden müssen. § 6 Abs. 10 S. 1 wurde zur Verbesserung der Flexibilität und zur Vermeidung von Schmutzecken durch die Angabe „oder mit einem Mindest-

³²¹ Vgl. BVerwG NVwZ 2002, 90; BVerwGE 91, 234 = NVwZ 1993, 983.

³²² Vgl. VG Gießen U. v. 21.11.2005 – 1 E 3317/05; NVwZ-RR 2007, 237; U. v. 16.7.2007 – 1 E 1186/07; zustimmend VGH Kassel B. v. 10.2.2006 – 3 UZ 3260/05.

³²³ Vgl. dazu BVerwG NVwZ 2002, 90 = BRS 64 Nr. 79; VG Frankfurt/M. NVwZ-RR 2012, 636; Hornmann in Spannowsky/Hornmann/Kämper BauNVO § 23 Rn. 26; a. A. VGH München U. v. 29.6.2005 – 14 B 93.3161.

³²⁴ Vgl. VG Frankfurt/M. NVwZ-RR 2012, 636; Hornmann in Spannowsky/Hornmann/Kämper BauNVO § 22 Rn. 57.

³²⁵ Die Änderung erfolgte mit d. G. zur Änderung d. HBO u. d. Hess. EnergieG v. 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

³²⁶ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 18/2523 S. 13 f.

³²⁷ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 19/5379 S. 89.

³²⁸ Vgl. Bay. VerfGH NVwZ 1986, 551 = BayVBl. 1986, 429.

³²⁹ Vgl. OVG Münster NVwZ-RR 1999, 12.

³³⁰ Vgl. BVerwG BRS 35 Nr. 40; VGH Mannheim BRS 49 Nr. 137.

abstand von 1 m“ ergänzt. Bedingt durch diese Ergänzung wurde das Wort „Nachbargrenzen“ entsprechend verschoben³³¹.

Bis zur HBO 2002 war die Errichtung von Grenzgaragen darauf beschränkt, dass nur eine Grenze in Anspruch genommen werden konnte. Diese Beschränkung auf eine Nachbargrenze hatte zur Folge, dass Garagen in der Ecke von Grundstücken nicht genehmigungsfrei errichtet werden konnten, da sie an zwei Nachbargrenzen liegen³³². Die neue Formulierung in § 6 Abs. 10 S. 1 a. F. „an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen“ ermöglichte die Errichtung solcher Eckgaragen. In der Einleitung des § 6 Abs. 10 S. 1 wurde nun die Alternative „oder an aneinanderstoßenden“ Nachbargrenzen gestrichen. Nunmehr sind die in § 6 Abs. 10 genannten Gebäude an allen Nachbargrenzen nach Maßgabe der Vorschrift zulässig. Auch die enumerative Aufzählung in § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 bis 4 a. F. ist entfallen. Die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen an der Nachbargrenze wurde damit erleichtert. Mit der Änderung wurde ermöglicht, dass z. B. an zwei Nachbargrenzen jeweils eine Garage errichtet werden kann. Die Bauherrschaft kann aus dem Katalog der an den Nachbargrenzen zulässigen baulichen Anlagen frei wählen. Der Umfang der an der Nachbargrenze zulässigen Bebauung ist hinreichend begrenzt, nämlich durch die maximal zulässige Inanspruchnahme der Länge von Nachbargrenzen nach § 6 Abs. 10 S. 2 und durch die maximal zulässige Wandfläche nach § 6 Abs. 10 S. 3³³³.

Durch die Formulierung „je Baugrundstück“ ist klargestellt, dass von den in der Vorschrift genannten Anlagen und Einrichtungen, abgesehen von den baulichen Anlagen nach § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 5 bis Nr. 7 und Nr. 9, **jeweils nur eine an einer Nachbargrenze zulässig** ist. Die Zulassung weiterer Grenzbebauung bedarf der Abweichungsentscheidung nach § 73 durch die Bauaufsichtsbehörde³³⁴. Wenn ein wirtschaftlich einheitlich genutztes Grundstück allein deshalb in zwei Buchgrundstücke geteilt wird, um diese Beschränkung zu unterlaufen, ist die Baugenehmigung für das Grenzgebäude auf dem abgeteilten Grundstück wegen missbräuchlicher Inanspruchnahme der Grenzabstandsvorschriften rechtswidrig³³⁵.

Für die unter § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 bis 5 genannten baulichen Anlagen (Garage, überdachte Tiefgaragenzufahrt, untergeordnetes Gebäude für Abstellzwecke, untergeordnetes Gebäude zur örtlichen Versorgung mit Energie, Kälte oder Wasser sowie bis zu drei Stellplätze) gilt die Einschränkung nach § 6 Abs. 10 S. 2, dass die **Länge der Grenzbebauung durch diese baulichen Anlagen insgesamt³³⁶ 15 m nicht überschreiten** darf, wobei Dachüberstände einzurechnen sind (s. auch Rn. 153). Dabei ist vom jeweiligen Baugrundstück auszugehen³³⁷. Für die unter § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 bis 4 genannten baulichen Anlagen besteht zudem die Einschränkung nach § 6 Abs. 10 S. 3, wonach die **grenzseitige mittlere Wandhöhe über der Geländeoberfläche nicht höher als 3 m³³⁸** (s. auch Rn. 151) **und die Fläche dieser Wände an jeder Nachbargrenze insgesamt nicht größer als 25 m²** sein darf. Die Regelung ermöglicht es, die baulichen Anlagen i. S. d. § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 bis 4 in einem Gebäude unterzubringen, z. B. Garage und untergeordnetes Gebäude für Abstellzwecke³³⁹.

³³¹ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 19/5379 S. 89.

³³² Vgl. OVG Lüneburg BRS 67 Nr. 144; VG Gießen UPR 2009, 199 = BRS 73 Nr. 192; U. v. 7.1.2008 – 1 E 2372/07 u. 1 E 2375/07; VG Frankfurt/M. LKRZ 2011, 436.

³³³ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 19/5379 S. 89.

³³⁴ Vgl. VG Frankfurt/M. LKRZ 2011, 436.

³³⁵ Vgl. OVG Lüneburg BRS 67 Nr. 144; VG Gießen UPR 2009, 199 = BRS 73 Nr. 192; U. v. 7.1.2008 – 1 E 2372/07 u. 1 E 2375/07.

³³⁶ Vgl. OVG Koblenz NVwZ-RR 2005, 19; OVG Münster BRS 78 Nr. 144.

³³⁷ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 18/2523 S. 14.

³³⁸ Vgl. zur mittleren Wandhöhe OVG Münster B. v. 20.2.2018 – 7 A 20/17, BeckRS 2018, 1607.

³³⁹ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 18/2523 S. 14.

14.1. Garagen

- 144 Ohne Abstandsfläche unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen sind je Baugrundstück zulässig nach § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 **Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche** (s. auch § 73 Rn. 27). Es ist somit auch eine sog. Eckgarage, die an zwei Nachbargrenzen gebaut ist, zulässig (s. Rn. 142). Ebenso sind aneinandergebaute Garagen zulässig, d. h. Doppel- und Mehrfachgaragen³⁴⁰, sowie Doppelstockgaragen und Triplexparker (s. Rn. 146 u. 152). Es gelten stets die **Begrenzungen nach § 6 Abs. 10 S. 2 und 3** (s. Rn. 143, 151 u. 153). Die Privilegierung entfällt, wenn die Grenzgarage auf eine Stützmauer aufsetzt, z. B. eine 2,40 m hohe Garage auf einer 1,40 m hohen Stützmauer, die nicht der Sicherung des natürlichen Geländes, sondern eines aufgeschütteten Geländes dient³⁴¹ (s. auch Rn. 160 u. Rn. 148). Die Höchstmaße für die Wandhöhe und die Wandfläche nach § 6 Abs. 10 S. 3 gelten auch, wenn mit einem der in dieser Vorschrift genannten Gebäude eine Abstandsfläche eingehalten wird; sie sind in einem solchen Fall nicht im Verhältnis zur konkreten Abstandsflächentiefe relativierbar³⁴². Weitere Garagen setzten eine Abweichungsentscheidung nach § 73 voraus (s. Rn. 156)³⁴³.
- 145 Über die **Lage der Grenzgarage** und damit darüber, an welcher Grundstücksgrenze sie errichtet wird und wie sie dort errichtete wird (trauf- oder giebelseitig), **entscheidet die Bauherrschaft** frei³⁴⁴. Die Bauaufsichtsbehörde kann insbesondere nicht verlangen, dass an eine auf dem Nachbargrundstück vorhandene Grenzgarage angebaut wird, da § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 keine § 6 Abs. 1 S. 3 entsprechende Regelung enthält³⁴⁵ (s. auch Rn. 163). Die Grenzgarage muss lediglich dem sonstigen maßgeblichen öff. Recht entsprechen, insbesondere Festsetzungen eines Bebauungsplans und dem Gebot der Rücksichtnahme.
- 146 § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 und die HBO enthalten keine Definition der Garage; abgestellt werden kann auf die des § 1 GaV. Grenzgaragen sind also **offene und geschlossene Garagen**. Dazu gehören Einzelgaragen, Doppel- und Mehrfachgaragen, Doppelstockgaragen und Triplexparker³⁴⁶. Die Vorschrift gilt nicht für Tiefgaragen, da Abstandsflächen nur vor oberirdischen Außenwänden infrage kommen.
- 147 Der Privilegierungstatbestand greift nur, wenn es sich um eine **typische Garagennutzung** handelt. Die Garage muss also als Abstellplatz für Kfz benutzt werden³⁴⁷. Notwendige Garagen müssen jedoch so frei von Gegenständen, die nicht unmittelbar dem Kfz dienen, sein, dass ein ungehindertes Einfahren mit einem Kfz möglich ist³⁴⁸. Von dieser Nutzung muss auch die Nutzung von Nebenräumen – auch im Keller – oder Dachraum (s. Rn. 148) – geprägt sein, d. h. dort dürfen nur Gerätschaften und Betriebsmittel für die Kfz selbst, z. B. Reifen, gelagert werden³⁴⁹. Unerheblich ist, ob mit der Grenzgarage der **Stellplatznachweis** geführt wird; auch eine Grenzgarage, die über die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl der Stellplätze hinausgeht, fällt unter den Privilegierungstatbestand.

³⁴⁰ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 18/2523 S. 14.

³⁴¹ Vgl. VGH Kassel BRS 67 Nr. 139.

³⁴² Vgl. VGH Mannheim NVwZ-RR 2010, 631.

³⁴³ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 18/2523 S. 14.

³⁴⁴ Vgl. VGH München BayVBl. 1984, 466 = BRS 42 Nr. 129; BayVBl. 1987, 695; OVG Schleswig IBR 2015, 98 = BauR 2015, 543 (der Einwand, eine in den Abstandsflächen zulässige Garage würde an einer anderen Stelle nicht oder weniger in nachbarliche Rechte eingreifen, begründet daher grds. keine Nachbarrechtsverletzung).

³⁴⁵ Vgl. OVG Berlin BRS 46 Nr. 105.

³⁴⁶ Vgl. OVG Münster BRS 39 Nr. 113.

³⁴⁷ Vgl. VG Darmstadt U. v. 5.12.2012 – 2 K 48/12.DA, BeckRS 2013, 46600.

³⁴⁸ Vgl. VG Darmstadt U. v. 5.12.2012 – 2 K 48/12.DA, BeckRS 2013, 46600.

³⁴⁹ Vgl. OVG Saarlouis NVwZ-RR 1992, 404; a. A. OVG Koblenz BauR 2010, 904 (funktionale Trennung eines Hobbyraumes im Dach genügt).

Die **Privilegierung entfällt**, wenn die Garage **zu anderen Zwecken** genutzt wird. 148
Denn § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 ist eine Ausnahmeregelung, die ausschließlich die in ihr geregelten Grenzgaragen und nicht auch eine Kombination derselben mit einer für andere Zwecke dienenden Nutzung und ggfs. dazu erforderlicher baulicher Erweiterung erfasst, für die sie die bautechnische Grundlage darstellt. Dies ist z. B. der Fall, wenn auf der Garage ein Aufenthaltsraum mit Dachterrasse³⁵⁰, ein Wintergarten, eine Dachterrasse³⁵¹ oder ein Freisitz errichtet wird³⁵² oder sich eine Umwehrung befindet, wenn der Dachraum über der Garage als Arbeitszimmer oder Hobbyraum ausgebaut ist (s. Rn. 147), wenn eine Antennenanlage auf der Garage errichtet wird³⁵³, wenn sie als Werkstatt zur Reparatur von Kfz³⁵⁴ genutzt wird. Dies gilt auch dann, wenn die Fremdnutzung für sich genommen die erforderliche Abstandsfläche einhalten würde, die Dachterrasse etwa 3 m zurückversetzt ist. Dies gilt aus den genannten Gründen auch für einen Carport (§ 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 5), wenn über ihm auf Stützen solche Räumlichkeiten geschaffen werden, z. B. eine Dachterrasse über einem Carport³⁵⁵.

Die Garage darf jedoch einen von dem eigentlichen Garagenraum abgetrennten, jedoch 149
baulich und funktionell verbundenen **Abstellraum** z. B. für Gartengeräte, der also Bestandteil des Garagengebäudes ist, haben. Da die Garage die Privilegierung genießt, muss der Abstellraum der Garage räumlich deutlich untergeordnet sein. Gleiches gilt für eine **Abstellfläche**.

§ 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1, S. 2 verlangt nicht ausdrücklich, dass die Grenzgarage einem 150
Hauptgebäude (Wohn- oder Geschäftshaus) zugeordnet ist³⁵⁶. Die Bestimmung ist als spezielle Ausnahmeregelung (vgl. § 73) von den allgemeinen Abstandsflächen- und Abstandsregelungen des § 6³⁵⁷ wie generell Ausnahmeregelungen eng auszulegen. Das Erfordernis, Gesetze gleichmäßig, d. h. unter Wahrung des Rechtsstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 3 GG) und des Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) auszulegen und zu vollziehen, gestattet nicht ein mehr oder minder beliebiges Abweichen von den Regelungen in § 6³⁵⁸ (s. § 73 Rn. 36). Dies bedeutet, dass insbesondere auch Sinn und Zweck des § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1, S. 2 u. 3 zum Tragen kommen müssen. Durch diese Sonderregelung will das Gesetz vor allem die Errichtung von Garagen auf privaten Grundstücken fördern, um die parkenden Kraftfahrzeuge von den öff. Verkehrsflächen im Interesse des fließenden Verkehrs fernzuhalten und um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Dem Verursacherprinzip folgend soll der ruhende Verkehr von der Straße auf das Baugrundstück der Hauptnutzung verlegt werden können³⁵⁹. Aus Sinn und Zweck der Regelung folgt somit, damit ein solcher Entlastungseffekt erzielbar ist, dass von einem Grundstück Parkplatzbedarf ausgehen kann. Mithin **muss das Grundstück mit einem Hauptgebäude bebaubar sein**, d. h. eine Privilegierung einer Garage als Grenzgarage kann

³⁵⁰ Vgl. OLG Frankfurt/M. U. v. 23.11.2021 – 6 U 117/20, MDR 2022, 157.

³⁵¹ Vgl. OVG Münster BauR 2018, 799 (std. Rspr.); VGH München B. v. 21.11.2006 – 15 CS 06.2862, BeckRS 2009, 41218; OVG Berl.-Bbg. BauR 2010, 596 = BRS 74 Nr. 140; a. A. OVG Lüneburg NVwZ-RR 2018, 635.

³⁵² Vgl. VGH Kassel B. v. 18.7.1978 – IV TG 54/78; OVG Münster BauR 1990, 457; BRS 40 Nr. 122; BRS 69 Nr. 96; VGH München BayVBl. 1976, 207; OVG Koblenz NVwZ-RR 2001, 290; OVG Berl.-Bbg. BauR 2010, 596.

³⁵³ Vgl. OVG Münster NVwZ 1992, 279.

³⁵⁴ Vgl. VGH München BeckRS 2015, 43035; BeckRS 2016, 50156.

³⁵⁵ Vgl. OVG Münster BauR 2018, 799; U. v. 17.5.2004 – 7 A 3556/02, BeckRS 2004, 19103; B. v. 22.4.2004 – 10 B 828/04, BeckRS 2005, 25353.

³⁵⁶ Der gegenteilig. Auffass. d. VGH München BRS 40 Nr. 131 steht der eindeutige Wortlaut der Vorschrift entgegen.

³⁵⁷ Vgl. VG Frankfurt/M. LKRZ 2011, 436; Allgeier/Rickenberg § 6 Rn. 97.

³⁵⁸ Vgl. OVG Münster NVwZ-RR 2007, 510 = BRS 71 Nr. 124; VG Frankfurt/M. NVwZ-RR 2011, 5; LKRZ 2011, 436.

³⁵⁹ Vgl. zu der mit der hess. Regelung vergleichbaren Regelung in der BayBauO Rauscher/Dhom in Simon/Busse Art. 6 Rn. 474 m. w. N.

nicht in Anspruch genommen werden, wenn die Bebauung mit einem Hauptgebäude etwa wegen zu geringer Grundstücksgröße gar nicht möglich ist³⁶⁰.

- 151** Die **grenzseitige mittlere Wandhöhe** von nicht mehr als 3 m nach § 6 Abs. 10 S. 3 ist nach § 6 Abs. 4 unmittelbar an dem Garagengebäude und auf dem Baugrundstück, nicht auf dem benachbarten Grundstück – der Geländeverlauf auf diesem ist unbeachtlich³⁶¹ –, zu ermitteln, d. h. maßgebend für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist die Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück am Fußpunkt der Wand. Dies ist regelmäßig die natürliche Geländeoberfläche, es sei denn diese ist im Zusammenhang mit dem zur Genehmigung gestellten Bauvorhaben ohne rechtfertigenden Grund verändert worden³⁶². Ein als Fundament einer Grenzgarage dienende grenzständige Sockelwand ist, soweit sie über der Geländeoberfläche liegt, auf die Wandhöhe anzurechnen³⁶³. Die solchermaßen ermittelte Wandhöhe ist auch für die Ermittlung der **Fläche der Außenwand** zum Nachbargrundstück – sie darf nach § 6 Abs. 10 S. 3 nicht größer als 25 m² sein – zu Grunde zu legen.
- 152** Das Grenzgaragenprivileg besteht auch, wenn die Wand zum Nachbargrundstück die Stirnwand einer Doppelgarage ist. Es besteht zudem, wenn in der Garage – unter Ausnutzung des unter der Geländeoberfläche liegenden Raumes – eine Stapelgarage (Doppel-parker) untergebracht ist³⁶⁴. Das Grenzgaragenprivileg besteht zudem, wenn sich an die Grenzgarage eine weitere Garage anschließt oder die Grenzgarage als eigenständiges Bauwerk in das Hauptgebäude integriert ist (gemeinsames Dach)³⁶⁵.
- 153** Weitere Voraussetzung für die Privilegierung der Grenzgarage nach § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 ist nach § 6 Abs. 10 S. 2, dass die **Länge der Grenzbebauung insgesamt 15 m nicht überschreiten** darf. Die Garage (einschließlich Abstellraum und Abstellfläche) ist – wenn bauliche Anlagen nach § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 2 bis 5 nicht existieren (s. Rn. 143a) – nur bis zu insgesamt 15 m Länge privilegiert.

14.2. Überdachte Tiefgaragenzufahrt

- 154** Nach § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 2 sind ohne Abstandsfläche unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen je Baugrundstück **überdachte Zufahrten zu Tiefgaragen** zulässig. Aus der Sicht der durch die Abstandsflächenregeln geschützten Belange ergeben sich insoweit keine Unterschiede zur Grenzgarage, denn es gelten ebenfalls die Einschränkungen nach § 6 Abs. 10 S. 2 u. 3 (s. Rn. 143)³⁶⁶. Insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes ist es jedoch sinnvoll, die Einhausung an einer an der Grundstücksgrenze liegenden Tiefgaragenzufahrt zuzulassen, die ohne diese Überdachung als unterirdische Anlage an der Grenze stehen dürfte.

14.3. Stellplätze

- 155** Nach § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 5 sind ohne Abstandsfläche unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen je Baugrundstück **bis zu drei Stellplätze** zulässig (s. auch § 63 Rn. 138; zur Unzulässigkeit einer Dachterrasse auf Stützen über einem Carport s. Rn. 148). Es können also mit der Stirnseite zur Grenze ausgerichtet maximal drei Stellplätze oder ein Stellplatz längs zur Grenze und zwei Stellplätze stirnseitig (vgl. § 5 Abs. 1 GaV) errichtet werden. Die Privilegierung gilt zu der des § 6 Abs. 10 S. 1 Nr. 1 (Grenzgarage) nicht alternativ, sondern kumulativ. Eine Obergrenze bildet jedoch

³⁶⁰ Vgl. VG Frankfurt/M. LKRZ 2011, 436; Reichel/Schulte Kap. 3 Rn. 135.

³⁶¹ Vgl. VGH Kassel U. v. 28.4.1984 – IV OE 97/82.

³⁶² Vgl. VGH München B. v. 7.11.2017 – 1 ZB 15.1839, BeckRS 2017, 133170; VGH Mannheim NVwZ-RR 2015, 205.

³⁶³ Vgl. VGH Mannheim BauR 2014, 1752.

³⁶⁴ Vgl. VGH Kassel B. v. 22.11.2012 – 3 A 1013/12.

³⁶⁵ Vgl. VGH Kassel NVwZ-RR 1999, 628.

³⁶⁶ Vgl. Reg.-Begr. LT-Drs. 15/3635 S. 96; OVG Hamburg NVwZ-RR 2015, 367.