

§ 6 Absatz 8 BauO NRW: Ermittlung mittlere Wandhöhe bei Grenzgaragen

In der Handlungsempfehlung zur BauO NRW 2018 wird erläutert, dass bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei Garagen nunmehr als untere Bezugsebene das genehmigte/natürliche Gelände am Fußpunkt der Wand gilt. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Ausgleich der Interessen von Bauherr und Nachbar) nur die grenznahe Wand zu betrachten.

Im Kommentar zur BauO NRW von Gädtke, Johlen Wenzel in der 15. Auflage 2024 findet sich hierzu jedoch folgende Aussage (siehe auch beigefügte Anlage):

„Nach dem Wortlaut in Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 sind die Gebäude nur bis zu einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m abstandsrechtlich begünstigt. Bei Überschreitung dieses Maßes sind die normalerweise geltenden Regeln wieder anwendbar. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist im Hinblick auf den Wortlaut entgegen dem Sinn und Zweck der Regelung somit nicht nur die zur Nachbargrenze hin ausgerichtete Wand maßgeblich. Auch bei einem nicht horizontalen Verlauf der Oberkante ist daher die Garage zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe immer als Ganzes zu betrachten; eine (nachbar-) grundstücksbezogene Höhengrenze besteht nicht.“

Frage

1. Ist diese Kommentierung oder ähnliche Auslegungen bekannt?

Ergebnis:

Die Kommentierung ist bekannt. Sie beruht auf der Änderung des Gesetzeswortlautes:

BauO NRW 2000

(11) Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als Garage, [...]

BauO NRW 2018

(8) 1. Garagen [...] mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, [...]

Nach BauO NRW 2000 war ausdrücklich nur die mittlere Wandhöhe an der Grenze relevant. In der BauO NRW 2018 ist dieser Textteil entfallen. Stattdessen müsste exakter Textauslegung die mittlere Höhe der gesamten Garage zu Grunde gelegt werden.

Frage:

2. Wie gehen die anderen Kommunen bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe vor?

Ergebnis:

Eine eindeutige Rechtsprechung gibt es dazu noch nicht. Daher sind die Bauaufsichtsbehörden an die Handlungsempfehlungen bzw. den Entwurf der VV gebunden.

Handlungsempfehlungen Seite 20:

Die Basis zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nicht mehr wie in der BauO NRW 2000 gesondert definiert (...über der Geländeoberfläche an der Grenze). Nach der BauO NRW 2018 gilt nunmehr als untere Bezugsebene das genehmigte/natürliche Gelände am Fußpunkt der Wand. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Ausgleich der Interessen von Bauherr und Nachbar) **nur die grenznahe Wand zu betrachten**. Die mittlere Wandhöhe ergibt sich z. B. bei giebelständigen Gebäuden (symmetrischer Giebel, ebenes Gelände) aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte und des Firsts und darf 3 m nicht überschreiten. Bei besonderen Geländebeziehungen oder Gebäudegestaltungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen. Die Höhe des Daches von traufständig zur Grenze stehenden Nebengebäuden ist nicht hinzuzurechnen, wenn die Dachneigung nicht mehr als 45° beträgt. Bei einer Dachneigung über 45° bis 70° wird die Höhe des Daches zu einem Drittel, über 70° schließlich voll angerechnet

VV Entwurf Nr. 6.8:

Zu Absatz 8

6.8.1.1

Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 1

Für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe von 3 m gilt als untere Bezugsebene das genehmigte/natürliche Gelände am Fußpunkt der Wand. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Ausgleich der Interessen von Bauherr und Nachbar) **nur die grenznahe Wand zu betrachten**. Die mittlere Wandhöhe ergibt sich zum Beispiel bei giebelständigen Gebäuden (symmetrischer Giebel, ebenes Gelände) aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte und des Firsts und darf 3 m nicht überschreiten. Bei besonderen Geländebeziehungen oder Gebäudegestaltungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen. **Die Höhe des Daches von traufständig zur Grenze stehenden Nebengebäuden ist nicht hinzuzurechnen**, wenn die Dachneigung nicht mehr als 45 Grad beträgt. Bei einer Dachneigung über 45 Grad bis 70 Grad wird die Höhe des Daches zu einem Drittel, über 70 Grad schließlich voll angerechnet.

Kommentierung Johlen:

9.2 Höhen- und Längenbegrenzung

Nach dem Wortlaut in Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 sind die Gebäude nur bis zu einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m abstandsrechtlich begünstigt. Bei Überschreitung dieses Maßes sind die normalerweise geltenden Regeln wieder anwendbar.

Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist im Hinblick auf den Wortlaut entgegen dem Sinn und Zweck der Regelung somit nicht nur die zur Nachbargrenze hin ausgerichtete Wand maßgeblich.

Auch bei einem nicht horizontalen Verlauf der Oberkante ist daher die Garage zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe immer als Ganzes zu betrachten; eine (nachbar-)grundstücksbezogene Höhengrenze besteht nicht.

Grenzen in der freien Gestaltung des Garagenbauwerks ergeben sich nur dadurch, dass das Bauwerk in seinen Proportionen nicht durch abstandsflächenrechtlich nicht privilegierte Funktionen bestimmt sein darf und durch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Die maximale Wandhöhe ist somit nicht ausschlaggebend (OVG Münster, Urt. v. 31.05.2021 – 2 A 437/20, zitiert bei juris).

Eine Begrenzung der Höhe der grenzständigen Gebäudewand kann sich jedoch aus dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot ergeben. Bei Aufzugsgaragen ist insoweit die Garage im komplett ausgefahrenen Zustand zu berücksichtigen.

Der untere Bezugspunkt ist wie bei abstandsrelevanten Gebäuden nach Abs. 4 zu ermitteln (s. Rdn. 164, 349–352, 358–359 und Abb. 26).

Maßgebend ist dabei seit der BauO NRW 2018 nicht mehr die Geländeoberfläche an der Grenze, sondern am Standort. Ist eine Veränderung der Geländeoberfläche beantragt, weil z.B. der Bau einer Garage ansonsten unmöglich wäre, sind die Belange des Nachbarn zu berücksichtigen (OVG NRW, Urt. v. 13.05.1994 – 10 A 1025/90, BauR 1994, 750).

Veränderungen der Geländeoberfläche, für die es jedoch keinen sachlichen Grund im Sinne des § 8 Abs. 3 BauO NRW gibt, sind auch hier unbeachtlich, sodass Bezugspunkt die ursprüngliche Geländeoberfläche bleibt (OVG Münster, Beschl. v. 25.02.2020 – 10 B 1453/19, zitiert bei juris).

Stützmauern werden auf die zulässige Höhe angerechnet (Hess. VGH, Beschl. v. 16.01.2004 – 3 UE 2041/01, BauR 2005, 1310 = BRS 67 Nr. 139). Aufschüttungen für die Zufahrt sind gesondert zu prüfen (OVG NRW, Urt. v. 13.02.1970 – X A 1328/68, BRS 23 Nr. 112).

×

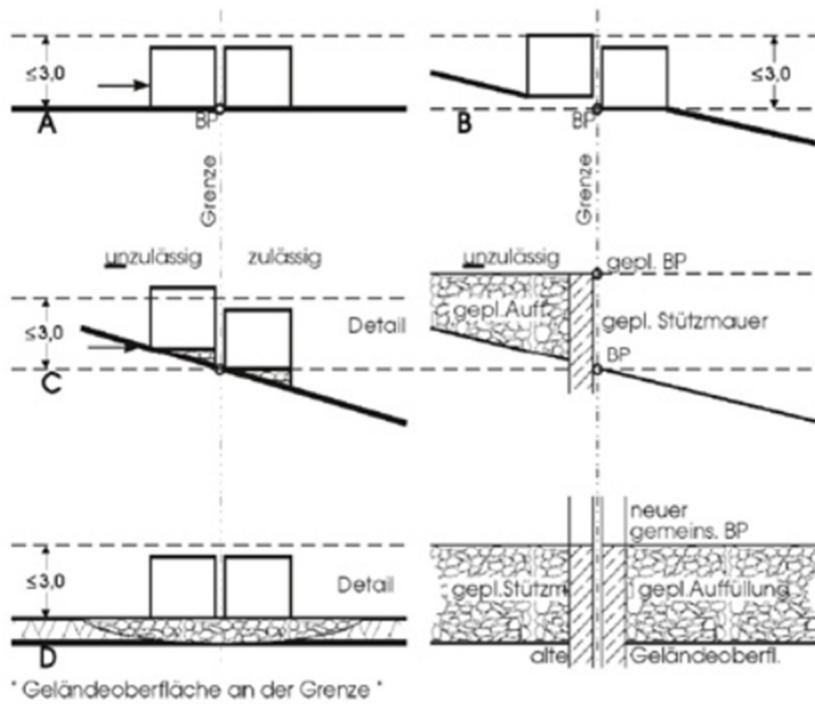


Abb. 26: Bezugspunkt Geländeoberfläche an der Grenze (s. Rdn. 495)

Der obere Bezugspunkt ist – wie nach § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW – das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (s. Rdn. 353).