

Für Vorbauten gelten enge Grenzen

Baurecht. Vorbauten müssen der Funktion oder Gestaltung dienen. Andernfalls haben sie die üblichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einzuhalten. Eine baurechtliche Privilegierung entfällt.

OVG NRW, Beschluss vom 24. Januar 2023,
Az. 2 B 1238/22

Rechtsanwältin Ina
Lompa von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Ein Nachbar klagte gegen die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus auf dem Nachbargrundstück, weil die erforderlichen Abstandsflächen zu seinem Grundstück nicht eingehalten würden. Die Außenwand des Neubauvorhabens hielt zwar im südlichen und nördlichen Bereich den erforderlichen Mindestabstand von 3 m ein. Dies galt aber nicht für

den mittleren Abschnitt der Wand, der im Erd- und Obergeschoss um 0,50 m vor die Außenwand vortrat und lediglich 2 m von der Nachbargrenze entfernt war. Der vorspringende Abschnitt ist nach Ansicht des Nachbarn kein abstandsflächenrechtlich privilegierter Vorbau nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO NRW, der näher an die Grenze heranrücken darf.

DIE FOLGEN

Das OVG gab ihm Recht. Es stellte die Voraussetzungen klar, um einen Vorbau gemäß der Bauordnung zu bejahen, der nur einen Abstand von 2 m zur Nachbargrenze einhalten muss. Es handele sich um einen unselbstständigen, über den Hauptbaukörper hinausgehenden Gebäudeteil von untergeordneter Bedeutung. Dieser trete aus funktionalen oder gestalterischen Gründen aus der Außenwand hervor. Die quantitativen Grenzen würden durch die in der Bauordnung genannte maximale Breite und Tiefe

bestimmt. Die Unterordnung habe zudem einen funktionalen Aspekt. Um einen Vorbau zu erlauben, müsse dieser eine – über die bloße Wohnraumerweiterung hinausgehende – Funktion aufweisen, wie sie für Erker, Balkone, Altane, Treppenräume oder Aufzugsschächte typisch sei. Der umstrittene Wandteil diene ausschließlich dem Zweck, weitere Wohnfläche zu gewinnen, und weise keine weitergehende Funktion auf. Dafür sei die abstandsflächenrechtliche Privilegierung aber nicht geschaffen worden.

WAS IST ZU TUN?

Bei der Planung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand von 3 m nur dann unterschritten werden darf, wenn der betreffende Teil des Gebäudes die in § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO NRW vorgegebenen Größenangaben einhält und zusätzlich funktionale oder gestalterische Gründe für den Versatz vom Hauptbaukörper sprechen. Dies ist jedenfalls dann eindeutig zu bejahen, wenn es sich bei dem Gebäudeteil um einen typischen Vorbau, wie Erker, Balkon, Altan,

Treppenraum und Aufzugsschacht handelt. Bei der Planung muss daher berücksichtigt werden, dass die Charakteristika dieser klassischen Gebäudeteile eingehalten sind. Ist dies der Fall, dürfen sich Vorbauten auch über die gesamte Höhe der Außenwand des Gebäudes erstrecken. Die abstandsflächenrechtliche Privilegierung gilt dann für den gesamten Gebäudeteil. (redigiert von Monika Hillemacher)