

## Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Kommentar

von

Dr. Klaus Schönenbroicher, Dr. Manuel Kamp, Prof. Dr. Klaus Ferdinand Gärditz, Dr. Andrea Garrelmann, Dr. Florian Hartmann, Dr. Giso Hellhammer-Hawig, Dr. Jörg Henkel, Dr. Christian von Kraack, Dr. Rainer Maske, Dr.-Ing. Jörg Rößeler, Stephan Schmickler, Gesa Schöneberg, Michael Vogelsang

1. Auflage

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) – Schönenbroicher / Kamp / Gärditz / et al.

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Baurecht der Länder](#)



Verlag C.H. Beck München 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 64010 0

**b) Abstand zur Nachbargrenze**

In Satz 1 werden unter den Ziffern 1, 2 und 3 für die jeweiligen Bauteile unterschiedliche Mindestabstände (1,50 m, 2 m und 3 m) gefordert, die zu den **gegenüberliegenden Nachbargrenzen** einzuhalten sind. Die Mindestabstände werden unmittelbar zwischen Grenze und Bauteil gemessen, also anders als die rechtwinklig zum Gebäude zu bildenden Abstandflächen. Gegenüberliegend ist eine Grenze dann, wenn sie zum jeweiligen Bauteil einen Winkel von weniger als 90 Grad bildet.<sup>305</sup> Dies können, je nach Örtlichkeit, auch mehrere Grenzen sein.<sup>306</sup> Gleichzeitig wird damit deutlich, dass seitlich gelegene Grundstücksgrenzen ebenso wenig zu betrachten sind wie die Seitenwände der Bauteile. Mit dem Begriff „Nachbargrenzen“ wird klargestellt, dass die konkreten Abstände zu benachbarten **öffentlichen Flächen** unbeachtlich sind.

**c) Hauseingangstreppen und ihre Überdachungen (§ 6 Abs. 7 Ziffer 1)**

In Ziffer 1 werden ausschließlich **Hauseingangstreppen** und **ihre Überdachungen** angesprochen. Damit können weder Überdachungen von Eingängen ohne Treppe noch Überdachungen mit Seitenwänden, Windfänge und Eingangsttreppen zu Ober- oder Kellergeschossen von dieser Regelung profitieren. Allerdings erscheint es vertretbar, **Rampen**, die der barrierefreien Erschließung eines Erdgeschosses dienen, wie Treppen zu behandeln.

**d) Vorbemerkung zu den Ziffern 2 und 3**

Anders als Ziffer 1 enthalten die Ziffern 2 und 3 **keine abschließenden Aufzählungen**. Die Ziffern unterscheiden nach „**untergeordneten Bauteilen**“ und „Vorbauten“. Der Begriff der Unterordnung ist nicht allein nach der schieren Größe des Bauteils zu bemessen, auch die funktionale Unterordnung muss gegeben sein. Hinsichtlich der Größe ist „auch der den Abstandsregelungen zu Grunde liegende Schutzzweck zu beachten. Die nachteiligen Auswirkungen vorspringender Gebäudeteile dürfen bezogen auf die Belichtung, Belüftung, den Brandschutz und die Wahrung eines Sozialabstands nicht deutlich höher sein als diejenigen, die das Gebäude für sich genommen bereits mit sich bringt. Dementsprechend dürfen Vorbauten ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen oder sonst den Baukörper auszudehnen.“<sup>307</sup>

**e) Untergeordnete Bauteile (§ 6 Abs. 7 Ziffer 2)**

Unter Ziffer 2 sind, neben den erwähnte Bauteilen, beispielsweise Abgas- oder Lüftungsleitungen, Regenwasserfallrohre, aber auch Feuerleitern und Sonnenschutzanlagen zu fassen. Eine Dachterrasse ist keine Terrasse im Sinne des Gesetzes, weil sie nicht im Gelände liegt. Daher sind Überdachungen von Dachterrassen nach § 6 Abs. 7 nicht privilegiert. Ob sie als eigenständige, Abstandflächen auslösende Bauteile zu werten sind oder sich dem Dach unterordnen, ist im Einzelfall zu entscheiden. Ein Dachüberstand von einem Meter über einer größeren Dachterrasse ist als untergeordnet zu bewerten.<sup>308</sup>

<sup>305</sup> Vgl. oben Rn. 222.

<sup>306</sup> Zum Grenzbegriff vgl. oben Rn. 226.

<sup>307</sup> VGH Kassel, BauR 2011, 823 ff.

<sup>308</sup> VG Köln, Beschl. v. 26. 4. 2011, 2 L 280/11.

## § 6 243–245

### Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

#### f) Vorbauten (§ 6 Abs. 7 Ziffer 3)

- 243 Neben dem unterschiedlichen Abstandsmaß enthält die Ziffer 3 zur Konkretisierung der Unterordnung der „**Vorbauten**“ anders als die Ziffer 2 zusätzlich eine **Beschränkung der Breite**. Sie wird bei gegliederten Wänden auf den jeweiligen Wandabschnitt, bei horizontal gestaffelten Wänden auf das jeweilige Geschoss bezogen.
- 244 **aa) Erker.** **Erker** springen aus der Fassade hervor und können sich über mehrere Geschosse erstrecken, haben jedoch keine direkte Verbindung zum Gelände oder zum Kellergeschoss. Sie dienen der Fassaden- oder Innenraumgestaltung, einem besseren Ausblick oder – durch zusätzliche Fenster – einer günstigeren Belichtung.<sup>309</sup> Dabei dürfen sie die Wohn- oder Nutzfläche nur unwesentlich erweitern; hier wurden Erweiterungen mittelgroßer Räume (24, 29 qm) um ca. 12% für vertretbar gehalten. Die Räume müssen auch ohne den Erker eine funktionsgerechte Größe aufweisen. Die dominierende Funktion des Erkers kann einer oder mehrere der oben aufgezählten Funktionen betreffen. In den beiden letztgenannten Fällen kann dies angenommen werden, wenn der Erker durch seitliche bzw. obere **Verglasung** tatsächlich mehr Licht hereinlässt bzw. erweiterten Ausblick bietet.<sup>310</sup>
- 245 **bb) Balkone.** Ein **Balkon** tritt vor die Außenwand, ist nach oben offen, kann aber durch Stützen auf dem Gelände stehen. Dann wird er auch als **Altan** bezeichnet. Ein über Eck gebauter Balkon erfüllt im Eckbereich nicht das Merkmal, vor die Außenwand vorzutreten und ist daher jedenfalls in diesem Teil voll auf die Gebäudelänge und damit auf die Abstandflächen anzurechnen.<sup>311</sup> Solche Balkone sind, da sie den Rahmen des Abs. 7 nicht erfüllen, auch hinsichtlich der Halbierungsregel (vgl. Abs. 6) in voller Länge anzurechnen.<sup>312</sup> Wenn ein Balkon eine eigene Abstandfläche auslöst, so ist, unabhängig von der Transparenz des für die **Brüstung** verwandten Materials, deren Oberkante die maßgebliche Höhe.<sup>313</sup> Voraussetzung für die Zulässigkeit des Balkons ist, dass die dahinter liegende Außenwand ihrerseits die Abstandsvorschriften einhält und damit die den Balkon erschließende Tür – als Öffnung – zulässig ist.<sup>314</sup>

<sup>309</sup> OVG Münster, Beschl. v. 17. 2. 2009, 10 A 3416/07.

<sup>310</sup> OVG Münster, BRS 54 Nr. 85; BRS 55 Nr. 112; BRS 57 Nr. 140; Urt. v. 12. 11. 2003 – 7 B 405/02.

<sup>311</sup> OVG Münster, Beschl. v. 17. 11. 2000, 10 B 1376/00.

<sup>312</sup> OVG Münster, Beschl. v. 17. 11. 2000, 10 B 1376/00.

<sup>313</sup> OVG Münster, BauR 2007, 350.

<sup>314</sup> OVG Münster, Beschl. v. 20. 6. 2000 – 10 B 853/00.

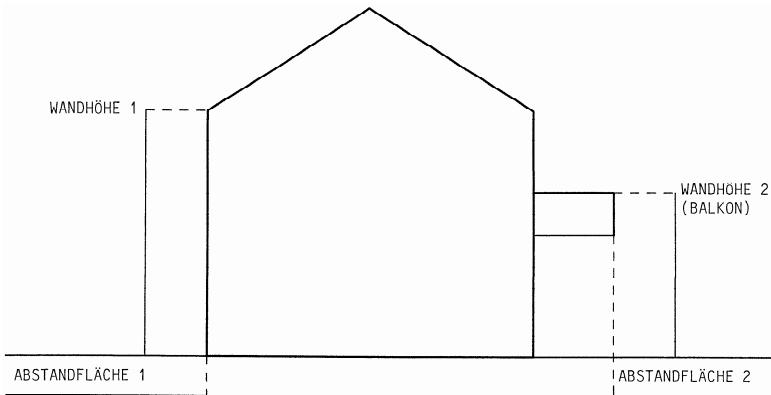


Abbildung 26a: Eigene Abstandsfäche eines nicht privilegierten Balkons

**cc) Treppenräume und Aufzugsschächte.** Treppenräume und Aufzugsschächte sind weitgehend geschlossene Funktionsgebäude. Sie können verglast, auch belüftet, nicht jedoch offen sein. Damit fallen Treppenräume, die im Erdgeschoss einen Hauseingang enthalten, nicht unter diese Regelung. Ob im Einzelfall auch offene Treppenanlagen vertretbar sind, muss im Einzelfall – insbesondere unter Beachtung nachbarlicher Belange und eventueller Alternativen – sorgfältig geprüft werden, und kommt als Abweichung allenfalls bei der Ertüchtigung bestehender Gebäude durch nur im Notfall benutzte Anlagen in Frage.<sup>315</sup> Der Rahmen des „vor die Außenwand vortreten“ wird überschritten, wenn ein Treppenraum oder ein Aufzugsschacht die Außenwand und ggf. auch ein Flachdach oder flach geneigtes Dach überragt.<sup>316</sup> Zweifelsohne – es entsteht eine Art vorgelegter Turm – ordnet sich ein solcher Baukörper nicht mehr unter. Er löst folglich eigene Abstandsfächen aus.

### 3. Loggien (§ 6 Abs. 7 Satz 2)

Loggien, das heißt hinter der eigentlichen Außenwand liegende offene Aufenthaltsflächen, werden nicht berücksichtigt, auch wenn sie vor der Außenwand als Balkon fortgesetzt werden. Es zählen nur die vor der eigentlichen Fassade liegenden Bauteile.

## IX. Privilegierte Gebäude (§ 6 Abs. 11)

### 1. Übersicht

#### a) Allgemeines

Abs. 11 regelt die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Garagen, Gewächshäusern und Gebäuden mit Abstellräumen in den Abstandsfächen von Hauptanla-

<sup>315</sup> Vgl. oben Rn. 3 und OVG Münster, Urt. v. 17. 1. 2008, 7 A 2761/06; Beschl. v. 1. 10. 2008, 7 B 1069/08; Urt. v. 22. 2. 2010, 7 A 1235/08.

<sup>316</sup> OVG Münster, Urt. v. 19. 7. 2010, 7 A 3199/08.

## § 6 249–254

### Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

gen und an Grundstücksgrenzen, den sog. privilegierten Gebäuden. Dabei ist es unerheblich, ob die privilegierten Gebäude **grenzständig oder grenznah** (Satz 1, 3. Spiegelstrich) errichtet werden.

- 249 Als Ausnahmeverordnung zu Abs. 1 S. 1 ermöglicht Abs. 11 die Errichtung bestimmter Gebäude an oder nahe der Grundstücksgrenze in den Abstandflächen eines anderen Gebäudes. Er bestimmt, unter welchen Voraussetzungen die privilegierten Gebäude selbst keine Abstandflächen auslösen. Die Privilegierung bestimmter baulicher Anlagen schränkt den durch die Abstandflächenverordnungen sichergestellten Schutz ein, erweitert aber zugleich spiegelbildlich die Baufreiheit des Bauherrn.<sup>317</sup> Durch die Begrenzung des Umfangs der Privilegierung soll eine übermäßige Bebauung des Grenzbereichs mit potenziell störenden Anlagen vermieden werden.<sup>318</sup>
- 250 Die S. 2 bis 4 beinhalten Einzelheiten zur Berechnung der mittleren Wandhöhe, der grenzständigen Anordnung und der Aufnahme anderer baulicher Anlagen.
- 251 Abs. 11 findet in Bezug auf Garagen seine rechtshistorische Grundlage in der **Reichsgaragenordnung (RGaO)** vom 17. 2. 1939 (RGBl. I S. 219). Die Verordnung hatte den Zweck, Raum zur Unterstellung von Kraftfahrzeugen außerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsraums zu schaffen, um den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr zu entlasten. Zu den Garagen kamen noch weitere Nebengebäude hinzu, die der Landesgesetzgeber als abstandflächenrechtlich unproblematisch im Zwischenraum für zulässig erachtet hat. Durch die Ausweitung ist der eigentliche Zweck der Norm kaum noch wahrnehmbar in den Hintergrund getreten.
- 252 Bemerkenswerterweise ist Abs. 11 im Vergleich zu § 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 **MBO 2002** enger gefasst. Während die MBO neben Garagen alle Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten nennt, schränkt Abs. 11 abgesehen von den Garagen die privilegierten Gebäude ein. Diese müssen nämlich als Gewächshäuser oder zu Abstellzwecken genutzt werden. Grund hierfür war, dass in der Anhörung der Verbände die Befürchtung vorgetragen worden ist, dass dadurch ggf. Nutzungen gefördert werden könnten, die über die Funktion von Nebengebäuden hinausgehen würden, z. B. Badezimmer oder Flure.<sup>319</sup>

#### b) Bezug zum Bauplanungsrecht

- 253 Die privilegierten Gebäude sind, abgesehen von Abs. 11, der lediglich in abstandrechtlicher Hinsicht Regelungen enthält, nur dann zulässig, wenn auch das **Bauplanungsrecht** keine entgegenstehenden Vorschriften enthält.<sup>320</sup>
- 254 Im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB sind Garagen, Gewächshäuser und Gebäude mit Abstellräumen nach Maßgabe der §§ 12, 14 BauNVO zulässig. Nach §§ 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen grundsätzlich in allen Baugebieten im Abhängigkeit von der Hauptnutzung des Grundstücks bauplanungsrechtlich zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht

<sup>317</sup> OVG Münster, BRS 58 Nr. 113.

<sup>318</sup> Hierzu und zum Vorstehenden OVG Münster, Urt. v. 12. 2. 2003, 7 A 4101/01.

<sup>319</sup> Vgl. Begründung des Gesetzentwurfs der Landesregierung, LT-Drs. 14/2433 S. 14.

<sup>320</sup> OVG Münster, Beschl. v. 17. 1. 2000, 7 B 57/00; allgemein zum Verhältnis zum Bauplanungsrecht oben Rn. 82 ff.

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

## 255–261 § 6

überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Nach S. 2 dieser Vorschrift gilt das Gleiche für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.<sup>321</sup>

Abs. 11 **verwischte** das planungsrechtliche Ziel der Sicherung des Erscheinungsbilds der offenen Bauweise und steht insofern (trotz der Öffnungsklausel des § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO) in einer Art Konflikt zum Bauplanungsrecht.<sup>322</sup> Anders als in § 23 Abs. 5 sind Garagen und Abstellräume als Grenzbebauung nicht nur als Ausnahme, sondern generell zulässig.

Liegt lediglich ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB oder überhaupt kein Bebauungsplan vor, bestimmt sich die Zulässigkeit von Garagen, Gewächshäusern und Gebäuden mit Abstellräumen nach den §§ 34, 35 BauGB.

### c) Bezug zu sonstigen Vorschriften

Für privilegierte Gebäude nach Abs. 11, die ausschließlich Abstellzwecken dienen, entfallen gemäß § 53 Abs. 2 die Vorschriften der §§ 29 bis 52. Für Kleingaragen gelten verminderte Brandschutzanforderungen nach § 124 Abs. 1 SBauVO. Werden Garagen nicht als eigenständige Gebäude errichtet, sondern integriert in das Haupthaus, gelten die für das Haupthaus maßgeblichen Anforderungen des Brandschutzes (§ 124 Abs. 2 SBauVO). Öffnungen in Wänden zwischen Kleingaragen und anders genutzten Räumen oder Gebäuden müssen nach § 124 Abs. 4 SBauVO mit selbstschließenden Türen der Feuerwiderstandsklasse T 30 versehen werden.

Gemäß § 51 Abs. 7 sind Stellplätze und Garagen so anzurichten und auszuführen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören (siehe unten Rn. 266 f.).

Die abstandrechtliche Sonderregelung des Abs. 11 findet keine Anwendung, wenn beispielsweise aus Gründen des **Feuerwehrzugangs** (§ 5) der Standort nicht bebaubar ist.

## 2. Privilegierte Gebäude

### a) Mittlere Wandhöhe bis zu 3 m

Nach Abs. 11 S. 1 darf ein privilegiertes Gebäude nur eine mittlere Wandhöhe bis zu 3 Metern über der Geländeoberfläche haben (zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe siehe unten Rn. 281 ff.). Ist das Gebäude höher als 3 Meter, gelten die allgemeinen Regeln der Abs. 4 bis 6. Ragt das Gebäude nicht über die Geländeoberfläche hinaus, löst es weder Abstandflächen aus, noch ist es als Grenzbebauung zu betrachten.<sup>323</sup>

Abs. 11 wird nicht analog auf **Balkone** angewandt, da keine planwidrige Regelungslücke besteht.<sup>324</sup> Die frühere Begrenzung der Grundfläche für Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäusern auf 7,5 m<sup>2</sup> hat der Gesetzgeber mit der

<sup>321</sup> Siehe hierzu bereits oben Rn. 74.

<sup>322</sup> Boeddinghaus, ZBR 2003, 738, 744f.

<sup>323</sup> Siehe dazu oben Rn 50f.; vgl. auch VG Gelsenkirchen, Urt. v. 26. 5. 2011, 5 K 519/09.

<sup>324</sup> OVG Münster, Urt. v. 30. 11. 2010, 7 A 431/09.

## § 6 262–265 Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

Änderung der BauO im Jahre 2006 aufgegeben, weil diese Regelung zu vielen Problemen in der Anwendung geführt hatte.<sup>325</sup>

### b) Bestimmte Nutzungsarten

- 262 aa) **Schädliche Nutzungen.** Gebäude verlieren ihre Privilegierung, wenn sie auch nur teilweise anders als vom Wortlaut des Abs. 11 vorausgesetzt genutzt werden. Dann leben für das nicht privilegierte Gebäude die allgemeinen abstandrechtlichen Regelungen wieder auf.<sup>326</sup> Eine insofern **schädliche Nutzungsänderung** liegt etwa vor bei Einrichten eines Werkraums in einem **Carport**,<sup>327</sup> bei Nutzung einer Garage zu Wohnzwecken,<sup>328</sup> ferner bei Errichtung einer Terrasse<sup>329</sup> oder eines Wintergartens<sup>330</sup> auf einem Garagendach. Im Einzelfall kann aber ein Bauteil, das auf dem Dach einer privilegierten Garage errichtet wird, nicht als Bestandteil der Garage, sondern des Gebäudes gewertet werden, an das die Garage angebaut ist.<sup>331</sup> In einer solchen Konstellation behält die Garage ihre Privilegierung.
- 263 Das privilegierte Gebäude darf nach S. 1, 4. **Spiegelstrich** einen **direkten Zugang** zum Wohngebäude haben.<sup>332</sup> Etwas nachbarliche Belange werden dadurch nicht berührt, da der Zugang innerhalb der Gebäude liegt und daher für den Nachbarn nicht sichtbar und nicht störend sein kann.<sup>333</sup> Zulässig sind nur Zugänge im Sinne einer direkten Verbindung zwischen etwa Garageninnerem und Wohnhaus, die dazu dienen, ohne Witterungseinflüsse vom Auto ins Haus zu gelangen oder transportierte Güter ohne Umwege dorthin zu bringen. Zu weit führt es, wenn das privilegierte Gebäude durch den Zugang zu einem Aufenthaltsraum umgenutzt wird oder Teil des Wohnhauses wird.
- 264 Eine Grenzgarage verliert daher ihre Privilegierung, wenn sie tatsächlich als **Eingang zum Wohnhaus** dient. Dabei reicht es, wenn die Garage lediglich als Nebeneingang, also als zweiter Wohnungseingang zum Wohnhaus, benutzt wird, denn auch dadurch wird die Garage gewissermaßen Teil des Wohnhauses, und das Hauptgebäude würde sich in den abstandrechtlich beachtlichen Teil hinaus erstrecken, wo es selbst jedoch gerade nicht zulässig wäre. Der Nebeneingang wäre dann kein Annex der Garagennutzung mehr, sondern losgelöst von diesem Zweck ein eigener Eingang.<sup>334</sup>
- 265 bb) **Garagen.** Bedeutsamste der von Abs. 11 privilegierten Nutzungen ist die als Garage. Die Regelung verfolgt den Zweck, durch Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf Privatgrundstücken den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten.<sup>335</sup>

<sup>325</sup> LT-Drs. 14/2433, S. 16.

<sup>326</sup> OVG Münster, NVwZ-RR 1997, 16; OVG Münster, BRS 50 Nr. 149.

<sup>327</sup> VG Minden, Beschl. v. 3. 3. 2008, 9 L 73/08.

<sup>328</sup> OVG Münster, Beschl. v. 5. 8. 2008, 7 A 2828/07.

<sup>329</sup> OVG Münster, BauR 2006, 95.

<sup>330</sup> OVG Münster, Urt. v. 17. 5. 2004, 7 A 3556/02.

<sup>331</sup> Siehe dazu OVG Münster, Urt. v. 17. 5. 2004, 7 A 3556/02 unter Hinweis auf Urt. v. 29. 4. 2002, 7 A 1006/01.

<sup>332</sup> Siehe dazu die Begründung zum Gesetzentwurf der Landesregierung LT-Drs. 14/2433, S. 16f.

<sup>333</sup> OVG Münster, BauR 2009, 1578.

<sup>334</sup> OVG Münster, BauR 2009, 1578.

<sup>335</sup> OVG Münster, Urt. v. 12. 2. 2003, 7 A 4101/01; OVG Münster, BRS 58 Nr. 113. Zur historischen Entwicklung oben Rn. 251.

Gemäß § 2 Abs. 8 S. 2 sind Garagen ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Auf die Art des abgestellten Kraftfahrzeugs kommt es nicht an. Ohne Bedeutung ist auch, aus welchem Baustoff die Garage ist und wie sie architektonisch gestaltet ist.<sup>336</sup> Sie muss lediglich dafür bestimmt sein, ein Kraftfahrzeug aufzunehmen. Formen von Garagen können Einzel- oder Doppelgaragen, Doppelstock-<sup>337</sup> (übereinanderliegende Stellplätze in einem Gebäude, möglich bis 3 m) oder Reihengaragen sein. Zur Anwendung von Abs. 11 muss die Garage funktionsfähig sein. Mangels anderweitiger gesetzlicher Regelung ist die Garage auch dann privilegiert, wenn sie nicht der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung aus § 51 dient. Die Errichtung oder Ausführung einer Garage kann aber möglicherweise gegen § 51 Abs. 7 verstößen.<sup>338</sup>

Wegen der Privilegierung einer Garage durch Abs. 11 in Grenznähe oder an der Grenze werden die damit verbundenen **Immissionen** durch die Benutzung der Garage i.S.d. § 51 Abs. 7 S. 1 als grundsätzlich sozialadäquat angesehen.<sup>339</sup> Das bedeutet, dass auch die mit der Benutzung der Garage entstehenden Geräusche wie Öffnen und Schließen des Garagentors, Motorengeräusche, Türenschlagen, Gespräche vor der Garage, Abgase etc. gerade an der Nachbargrenze hinzunehmen sind.<sup>340</sup>

Zu den Garagen zählen ebenfalls „**Carports**“, also Überdachungen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ohne eigene Seitenwände.<sup>341</sup> Die Legaldefinition einer Garage in § 2 Abs. 8 S. 2 lässt eine teilweise Umschließung des Raums ausreichen.

**cc) Gewächshäuser.** Gewächshäuser sind überwiegend aus Glas oder lichtdurchlässigem Kunststoff hergestellte Gebäude zur Unterbringung oder Aufzucht von Pflanzen. Gewöhnlich sind Gewächshäuser zum Betreten von Menschen geeignet und höher als zwei Meter. Daher sind Hochbeete, die mit einer Glasabdeckung versehen sind, keine Gewächshäuser. **Wintergärten** sind ebenfalls keine Gewächshäuser, da sie zwar zum Betreten von Menschen geeignet und regelmäßig der Unterbringung von Pflanzen dienen. Ihr Hauptzweck liegt jedoch in der Schaffung weiteren Wohnraums.<sup>342</sup>

Das Gewächshaus muss eine zu dem Hauptgebäude **untergeordnete** Funktion haben. Daher fallen Gewächshäuser einer Gärtnerei oder eines landwirtschaftlichen Betriebs als Hauptanlage nicht unter Abs. 11.

**dd) Gebäude mit Abstellräumen.** Privilegiert sind auch Gebäude mit Abstellräumen. Ein **Abstellraum** ist ein Raum, der zur Unterbringung von Gegenständen bestimmt ist, die der Nutzung des Grundstücks oder der Gebäude des Grundstücks dienen (z.B. Gartenmöbel, Gartenarbeitsgeräte, Werkzeug) oder von den Grundstücksbewohnern in sonstiger Weise zu privaten Zwecken genutzt werden (z.B. Fahrräder, Autozubehör).<sup>343</sup> Hobby- oder Heimwerkeräume gehen

<sup>336</sup> OVG Münster, BauR 2007, 89, zu einer Garage mit Wänden und Türen aus einer Glas- und Stahlkonstruktion.

<sup>337</sup> Siehe dazu nur VGH Mannheim, BauR 1991, 438.

<sup>338</sup> OVG Münster, BauR 2007, 89.

<sup>339</sup> VG Aachen, Urt. v. 28. 4. 2008, 5 K 295/06.

<sup>340</sup> OVG Münster, BauR 2007, 89; VG Arnsberg, Urt. v. 11. 3. 2008, 4 K 3502/06.

<sup>341</sup> OVG Münster, Beschl. v. 9. 10. 2007, 10 A 159/07.

<sup>342</sup> Boeddinghaus, in: Boeddinghaus/Hahn/Schulte, § 6 BauO NRW Rn. 92.

<sup>343</sup> OVG Münster, BRS 58 Nr. 108; OVG Münster, Beschl. v. 5. 8. 2008, 10 A 1096/08.

## § 6 272–277

### Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

über diese Abstellfunktion hinaus. Das Gesetz differenziert nicht zwischen Lager- und Abstellräumen. Privilegiert ist danach auch die Unterbringung von Gegenständen, die vorübergehend oder auf Dauer keinen Nutzungszweck erfüllen (z.B. ausgesonderte Möbel).<sup>344</sup> Es können daher nicht nur gebrauchsfähige Güter abgestellt werden, sondern auch Gegenstände, die defekt sind oder keinen objektiven Gebrauchswert mehr haben.<sup>345</sup>

- 272 Der Abstellraum muss konstruktiv von Räumen anderer Funktion getrennt sein, was bei einer nicht deckenhohen Wand (bloßer Raumteiler) nicht anzunehmen ist.<sup>346</sup> Steht der Abstellraum vorübergehend leer, verliert er seinen Nutzungszweck dadurch nicht.<sup>347</sup>
- 273 Abstellräume sind als Bestandteil der Garage oder eines überdachten Stellplatzes, in offener Verbindung mit der Garage, abgeschlossen innerhalb der Garage, unterhalb oder überhalb der Garage denkbar.<sup>348</sup>
- 274 § 4 Abs. 1 S. 2 FeuVO NRW regelt, dass in Abstellräumen nach § 6 Abs. 11 BauO mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 qm (nur) Leitungen und Zähler für Energie und Wasser und Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen entsprechender Leistung zulässig sind. Abstellräume können für die Aufnahme von Heizungsanlagen und von Hausanschlüssen genutzt werden, ohne dass sie ihre Privilegierung verlieren. Dagegen sind reine Heizöllagerräume, Lagerräume für Festbrennstoffe keine Abstellräume i. S. d. Abs. 11.<sup>349</sup>

### 3. Weitere Voraussetzungen der Privilegierung

#### a) Selbständige Benutzbarkeit

- 275 Abs. 11 privilegiert nur Gebäude, soweit sie vom Hauptgebäude **unabhängig** sind. Das ergibt sich aus der Legaldefinition des Gebäudebegriffs in § 2 Abs. 2, wonach Gebäude solche **selbständig benutzbaren**, überdachten baulichen Anlagen sind, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.
- 276 Für die Feststellung einer selbständigen Benutzbarkeit ist zu berücksichtigen, ob unter Beachtung einer natürlichen Betrachtungsweise, der baukonstruktiven Merkmale der Bauausführung, des Erscheinungsbildes und der Funktion das (vermeintlich) privilegierte Gebäude vom Hauptgebäude als unabhängig erscheint.<sup>350</sup> Die selbständige Benutzbarkeit setzt keine Abtrennung oder Abtrennbarkeit vom Hauptgebäude voraus. Es können daher mehrere Gebäude vorliegen, selbst wenn eine gemeinsame Trennwand oder durchlaufende Stahlbetondecken vorhanden sind.
- 277 Eine Garage etwa ist danach nicht privilegiert, wenn sie nach ihren Proportionen und der Dachgestaltung trotz der vorhandenen Garagentore als integrierter

<sup>344</sup> OVG Münster, BRS 58 Nr. 108; OVG Münster, Beschl. v. 5. 8. 2008, 10 A 1096/08.

<sup>345</sup> OVG Münster, Beschl. v. 5. 8. 2008, 10 A 1096/08.

<sup>346</sup> OVG Münster, Urt. v. 17. 6. 2002, 7 A 1992/01.

<sup>347</sup> OVG Münster, NVwZ-RR 2009, 277.

<sup>348</sup> Vgl. VGH Mannheim, ZfBR 1994, 252.

<sup>349</sup> OVG Münster, BRS 58 Nr. 108.

<sup>350</sup> OVG Münster, NVwZ-RR 2009, 277; OVG Münster, Beschl. v. 7. 9. 2010, 10 B 846/10; OVG Münster, Beschl. v. 8. 7. 2009, 7 B 369/09.