

Fridrich Bannasch & Partner, Kartäuserstraße 51a, D-79102 Freiburg

Kurzgutachten zur abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens der WOBAKA GmbH

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen

Breite Straße 70, Karlsruhe

erstattet im August 2018 von

Dr. Tobias Lieber
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB
Kartäuserstraße 51a, 79102 Freiburg

Alexandra Fridrich
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Mitglied des VerfGH BadWürtt

Till Bannasch
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Tobias Lieber
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Clemens Bushart
Rechtsanwalt
Mediator

Kartäuserstraße 51a
D-79102 Freiburg
Tel.: (0761) 383789-0
Fax: (0761) 383789-11
info@fb-rae.de

Amtsgericht Freiburg
PR 700194

A. Sachverhalt und Gutachtensauftrag

Unter dem 23.08.2017 erteilte die Stadt Karlsruhe der WOBACA GmbH die Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Breite Straße 70, Karlsruhe. Infolge eines Nachbarwiderspruchs wurde unter dem 14.06.2018 eine Nachtragsbaugenehmigung zu dem Bauvorhaben erteilt, die eine geänderte Ausführung des Daches des südöstlichen Treppenhausvorbaus zum Gegenstand hat. Weder die Baugenehmigung vom 23.08.2017 noch die Nachtragsbaugenehmigung vom 14.06.2018 enthalten ausdrückliche Abweichungen oder Befreiungen vom Abstandsflächenrecht (§ 6, § 56 LBO).

Gegenstand des Rechtsgutachtens ist die Prüfung der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Abstandsflächenrecht nach § 5 LBO.

B. Rechtliche Würdigung

Gegenstand der erteilten Baugenehmigung ist der Neubau eines Wohngebäudes, dessen mehrfach versetzte und gestaffelte südöstliche Fassade gemäß den genehmigten Plänen einen Abstand zur Nachbargrenze von mindestens 2,85 m (so der Lageplan und der Abstandsflächenplan) bzw. von 2,75 m (so der Grundrissplan Erdgeschoss) aufweist. Mittig in dieser südöstlichen Fassade ist ein Treppenhaus vorgesehen, dass im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss leicht gegenüber den benachbarten Wandabschnitten zurücktritt, ab dem 2. Obergeschoss hingegen vor die benachbarten Wandabschnitte vortritt. Die Breite des Treppenhauses beträgt 4,22 m, die Breite der Fassade insgesamt 12,50 m, im 4. Obergeschoss nur noch 11,50 m. Der Versatz zwischen dem Treppenhausanbau und den benachbarten Wandabschnitten beträgt im 2. Obergeschoss 0,31 m, im 3. Obergeschoss 1,50 m und im 4. Obergeschoss 1,45 m bis ca. 2,85 m. Im 4. Obergeschoss besitzt der Treppenhausanbau ein zur Nachbargrenze hin abfallendes Schrägdach, das ursprünglich mit deutlich mehr als 45° geneigt war, in der Nachtragsbaugenehmigung vom 14.06.2018 aber durch eine Kombination aus Schrägdach (45°) und senkrechter Fassade (mit Flachdach entsprechend der Oberkante 4. OG) ersetzt wurde.

Das Bauvorhaben verstößt infolge des genannten Treppenhausvorbaus sowohl in seiner ursprünglichen Fassung als auch in der Fassung der Nachtragsbaugenehmigung vom 14.06.2018

gegen § 5 LBO. Insbesondere bleibt der Treppenhausvorbau bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht gem. § 5 Abs. 6 LBO als untergeordnetes Bauteil außer Betracht. Der damit abstandsflächenpflichtige Treppenhausvorbau hält die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht ein.

1. Gemäß § 5 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 LBO bleiben bei der Bemessung der Abstandsfläche Vorbauten außer Betracht, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben. Nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg setzt die Anwendung dieser Vorschrift voraus, dass der betreffende „Vorbau“ dem hinter ihm liegenden Gebäude zu- und untergeordnet ist. Hierfür darf der Vorbau die hinter ihm liegende Wand der Höhe nach nicht überragen und auch in seiner Breite nicht mehr als 1/3 der hinter ihm liegenden Fassadenbreite ausmachen. Insgesamt muss die eigentliche Außenwand des Gebäudes weiterhin als optisch dominierend in Erscheinung treten.

VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 09.07.2014, 8 S 827/14, Rn. 6 ff. Juris

„Auch wenn sich Vorbauten nach der Rechtsprechung des erkennenden Gerichtshofs über die gesamte Gebäudehöhe erstrecken können, muss der Vorbau dennoch in seiner räumlichen Ausdehnung im Verhältnis zum Baukörper des Hauptgebäudes deutlich untergeordnet sein. Er muss sich für den objektiven Betrachter noch als vorgebauter Annex und nicht bereits als angebauter Teil des Hauptgebäudes darstellen. Die Außenwand muss noch optisch prägend in Erscheinung treten. Der Vorbau darf also beispielsweise die Außenwand in ihren Ausmaßen nicht überschreiten. Ein Vorbau, der höher als die Außenwand ist und somit in den Dachraum hineinragt, kann nicht mehr nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO privilegiert sein. Zwar bietet die vorgeschriebene Größenbeschränkung von max. 5 m Breite und 1,5 m Tiefe insoweit einen gewissen Anhaltspunkt; gleichwohl ist der Vorbau zusätzlich noch in Beziehung zum Gebäude, insbesondere zu der dazugehörenden Außenwand zu setzen. So ist eine Wand, die 5 m breit ist und 1,5 m vortritt, dann kein für die Berechnung der Abstandsflächentiefe unbeachtlicher Vorbau, wenn die dazugehörige Außenwand insgesamt nur 10 m breit ist und daher ihrerseits gegenüber dem Vorbau nur unter- bzw. allenfalls gleichgeordnet in Erscheinung tritt.“

VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 15.04.2008, 8 S 12/07, Rn. 34 Juris

2. Schon diese allgemeinen Voraussetzungen des § 5 Abs. 6 Satz 1 LBO sind nicht erfüllt. Die Höhe des Treppenhausvorbaus entspricht der Oberkante des 4. OG und überschreitet

die Oberkante des 3. OG deutlich. Zudem erstreckt sich der Treppenhausvorbau mit einer Breite von 4,22 m über mehr als 1/3 der Breite der östlichen Gebäudefassade von 12,50 m (im 4. OG nur 11,50 m). Indem das Hauptgebäude selbst ab dem 2. OG stufenweise zurückspringt, während die östliche Fassade des Treppenhausvorbaus bis zur Oberkante des 3. OG durchläuft und danach mit einem Dach von 45° um nur 1,30 m zurücktritt, erweist sich das Treppenhaus insgesamt als das dominierende Gestaltungselement der gesamten östlichen Gebäudefassade.

3. Unabhängig davon hält der Treppenhausvorbau aber vor allem auch die Maße des § 5 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 LBO nicht ein, da er mehr als 1,5 m vortritt. Dieses maximale Vortreten ist senkrecht zu der jeweils dahinterliegenden Wand zu messen. Bei zurückversetzten Staffelgeschossen bezieht sich das Maß des Hervortretens auf die Außenwand des jeweiligen Geschosses.

Busch, in: Schlotterbeck u.a., LBO und LBOAVO, 7. Auflage, § 5 LBO Rn. 94

Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Wandhöhe des zurückliegenden Geschosses selbst für die abstandsflächenrechtliche Betrachtung maßgeblich ist, d.h. nicht ihrerseits näher an das Nachbargrundstück verschoben werden könnte. In einer dem vorliegenden Sachverhalt vergleichbaren Konstellation hat das OVG Hamburg dies wie folgt zum Ausdruck gebracht:

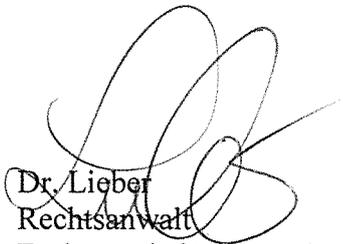
„Bei versetzten Geschossen ist die Abstandsfläche zunächst für jede vortretende oder zurückversetzte Außenwand gesondert zu bemessen. Maßgebend für die Abstandsfläche ist sodann das Maß H, welches die größte Ausladung hat. Wird das Maß H mit der größten Ausladung durch die Außenwand des Staffelgeschosses bestimmt, kann ein im Staffelgeschoss um mehr als 1,50 m hervortretender untergeordneter Gebäudeteil bei der Festlegung der Abstandsflächentiefe nicht deshalb unberücksichtigt bleiben, weil er im darunterliegenden Obergeschoss die Obergrenze von 1,50 m einhält.“

OVG Hamburg, Beschl. v. 04.10.2006, 2 Bf 28/05.Z, Rn. 5 Juris

Im vorliegenden Fall tritt der Treppenhausvorbau im Bereich des 4. OG um deutlich mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand des 4. OG hervor. Tatsächlich beläuft sich dieses Hervortreten auf mindestens 2,5 m. Dabei ist es unerheblich, dass dieses „Hervortreten“ durch die Dachschräge des Treppenhausvorbaus ausgelöst wird. Hierzu gilt, dass für die Anwendung

des § 5 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 LBO sämtliche Bauteile des Vorbaus die dort genannten Maße einhalten müssen, unabhängig davon, ob diese Bauteile für die Bemessung der Wandhöhe im Sinne von § 5 Abs. 5 LBO relevant sind oder nicht. Insofern ist im Rahmen des § 5 Abs. 6 Satz 1 LBO eine natürliche Betrachtungsweise des Gebäudeteils und keine rechtliche Ermittlung seiner Wandhöhe geboten.

4. Insgesamt ergibt sich damit, dass die Wandhöhe des Treppenhausvorbaus nicht gem. § 5 Abs. 6 Satz 1 LBO außer Betracht bleiben kann. Vielmehr hat auch der Treppenhausvorbau die nach § 5 Abs. 7 LBO zu ermittelnde Abstandsflächentiefe einzuhalten. Diese Abstandsflächentiefe beträgt für die Traufe des Treppenhausvorbaus ca. 4,52 m und für die Oberkante des senkrechten Fassadenabschnitts des Vorbaus im 4. OG ca. 5,70 m. Nachdem diese erforderlichen Abstandsflächen in erheblichem Umfang unterschritten werden, verstößt das genehmigte Bauvorhaben gegen § 5 Abs. 2 Satz 1 LBO.


Dr. Lieber
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht