

DER TRAUM VOM EIGENEN (GARTEN-)HEIM

Der Frühling ist da! Das lockt nach draußen. In den Gärten wird fleißig gearbeitet. Doch wohin mit den ganzen Spaten, Gartenscheren, Leitern und Rechen? Ein Gartenhaus wäre jetzt ganz praktisch...

Schon ein kleiner Schuppen für Geräte kann dem Bauherrn jedoch erheblichen Ärger bereiten. Denn nicht überall darf ein solcher Schuppen auch gebaut werden.

Ob ein Gartenhaus errichtet werden darf, hängt von vielen Faktoren ab: Entscheidend ist u.a. die Lage des Grundstücks, die Größe des Gartenhauses und auch der geplante Standort im Garten.

Befindet sich das Grundstück im sogenannten Außenbereich, also außerhalb der Ortsbebauung, ist grundsätzlich jede bauliche Anlage unzulässig. Liegt das Grundstück im Bebauungszusammenhang gibt es möglicherweise einen Bebauungsplan. Ist ein Bebauungsplan vorhanden, ist ein Blick auf die Festsetzungen erforderlich. Dieser gibt einen ersten Aufschluss darüber, was erlaubt ist. Sind beispielsweise Baugrenzen vorgegeben, die auch für einen Schuppen eine bestimmte Lage auf dem Grundstück bestimmen?

Ist das geklärt, stellt sich die Frage, wo das Gartenhaus auf dem Grundstück stehen soll. Am besten so, dass möglichst wenig Gartenfläche „verloren“ geht. Aber ist die Bebauung an der Grundstücksgrenze zulässig? Ohne eigene Abstandsfläche, also direkt an oder in der Nähe der Grundstücksgrenze, ist ein Gebäude ohne Aufenthaltsräumen und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9m zulässig. Nur ein unbeheiztes Gartenhäuschen darf also auf der Grenze stehen. Gibt es eine Feuerstätte oder einen Raum für den dauerhaften Aufenthalt, muss ein Grenzabstand von mindestens 3m eingehalten werden.

Schließlich ist zu überlegen, ob für die Errichtung des Gartenhauses die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich ist. Bauten bis zu einer Größe von 75m³ des umbauten Raumes sind grundsätzlich genehmigungsfrei, soweit sie im Bebauungszusammenhang stehen.

Übrigens gilt auch ein dauerhaft aufgestellter Bauwagen als „Bauwerk“ im Sinne der Bayerischen Bauordnung.

Wird ein Gartenhäuschen ohne erforderliche Baugenehmigung oder an einem nicht zulässigen Ort aufgestellt, kann es mit der Gartenfreude schnell vorbei sein. Die zuständige Baubehörde kann unter anderem ein Bußgeld verhängen. Außerdem kann ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung gefordert werden. Wenn das Gartenhaus jedoch auch nicht nachträglich genehmigt werden kann, droht der Abriss.

Auch der Bau eines Gartenhäuschens will also gut überlegt sein.

Dr. Sylvia Meyerhuber
Rechtsanwältin und Partnerin der
meyerhuber rechtsanwälte partnerschaft mbB
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Fachanwältin für Vergaberecht