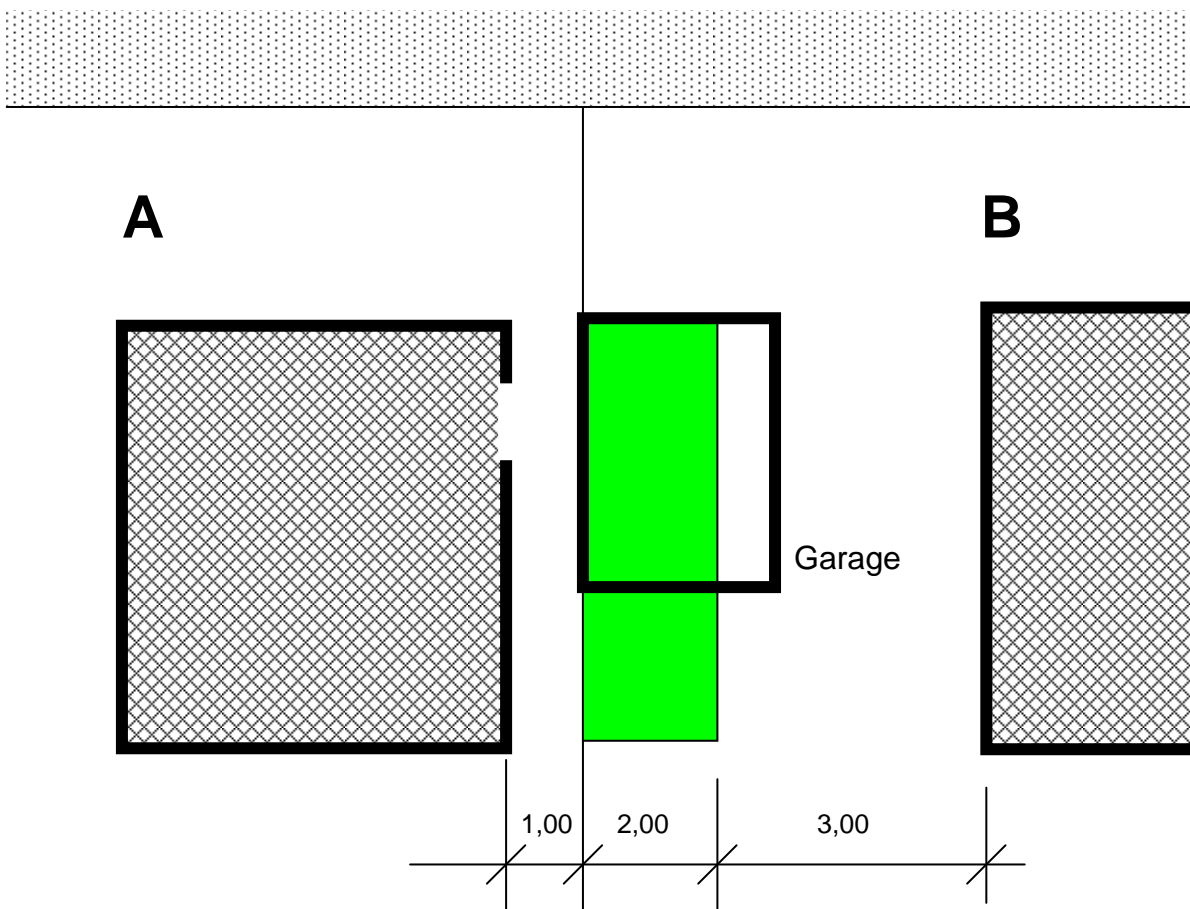


## Rolle rückwärts bei Freihaltebaulasten

In unserem Newsletter 0801 hatten wir Sie über einen Erlass informiert, in dem das MBV die Auffassung vertritt, dass bei einem Gebäude, das in einer Entfernung von weniger als 2,50 m zu einer Nachbargrenze errichtet wird, auf die Eintragung einer Freihaltebaulast nach § 31 Abs. 1 BauO NRW dem Grunde nach verzichtet werden kann, wenn die fehlende Abstandfläche bereits durch Baulast auf dem Nachbargrundstück gesichert wird. In der Regel würde schon durch die Abstandflächenbaulast sichergestellt, dass eine Brandübertragung auf andere Gebäude ausreichend lang verhindert wird.

Wegen eines konkreten Einzelfalls, der unten näher erläutert ist, hat sich der Märkische Kreis an das MBV gewandt und um Stellungnahme zu folgendem Fallbeispiel gebeten:

*Grundstück A soll mit einem Wohnhaus mit 1,00 m Grenzabstand bebaut werden. In der grenzständigen Außenwand ist eine Öffnung geplant. Der fehlende Grenzabstand zu Grundstück B wird durch Baulast gem. § 6 Abs. 2 BauO NRW gesichert. Gem. den Ausführungen des MBV im Erlass vom 23.05.2007 kann für diesen Fall auf die Eintragung einer Freihaltebaulast nach § 31 BauO NRW verzichtet werden, weil aufgrund der Summe der einzuhaltenden Abstandflächen eine Brandausbreitung ausreichend verhindert wird. Dies ist für Hauptbaukörper sicher richtig. Der Bauherr Grundstück A hat jedoch keinen Einfluss auf den Standort und die Bauart eines grenzständigen Vorhabens im Sinne von § 6 Abs. 11 BauO NRW auf Grundstück B. Durch ein solches Vorhaben könnte sowohl die Belichtung als auch der Brandschutz des Gebäudes auf Grundstück A beeinträchtigt werden. Ist das mit den Schutzziele der BauO NRW noch vereinbar?*



Das MBV hat in seiner Niederschrift zu den Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden hierzu folgendes ausgeführt:

Freihaltebaulasten nach § 31 BauO NRW dienen der Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen zwei Bauwerken, um eine Brandausbreitung von dem einen auf das andere Gebäude wirksam zu verhindern. Abstandflächenbaulasten werden hingegen eingetragen, wenn eine gemäß § 6 BauO NRW erforderliche Abstandfläche auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden kann. Sie sind erforderlich, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie einen ausreichenden Sozialabstand zwischen verschiedenen Nutzern sicher zu stellen.

In Fällen, in denen sowohl eine Abstandflächenbaulast als auch eine Freihaltebaulast erforderlich werden, genügt es, eine Baulast in das Baulastenverzeichnis einzutragen, in der beide Sachverhalte geregelt sind. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung alleine der Abstandflächen auf dem Nachbargrundstück, so wie es nach Ansicht des OVG NRW möglich wäre (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 17.09.2004 --7 B 494/04) ist allerdings nicht ausreichend. Das Schutzziel, im Brandfall eine Brandausbreitung durch eine ausreichend breite Freifläche wirksam zu verhindern, ist bei einer Abstandflächenbaulast nicht mehr gewahrt, sobald innerhalb der durch Baulast gesicherten Fläche Gebäude nach § 6 Abs. 11 BauO NRW errichtet werden, zumal diese selbst keinen oder nur geringen Anforderungen an den Brandschutz genügen müssen. Insofern muss in solchen Fällen in einer Baulast zusätzlich zur Sicherung der Abstandflächen auf dem Nachbargrundstück geregelt sein, dass innerhalb eines Abstandes von 5 m keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Allerdings habe ich in der Niederschrift 2001 über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden des Landes ausgeführt, dass gegen die Errichtung von einer an einem Nachbarwohnhaus angebauten Grenzgarage nach § 6 Abs. 11 BauO NRW innerhalb der durch Flächenbaulast gem. § 31 BauO NRW gesicherten Fläche, keine Bedenken bestehen. Es fehle zwar an einer diesbezüglichen Regelung in der BauO NRW, es sei jedoch davon auszugehen, dass der Gesetzgeber diese Garagen nicht ausschließen wollte. Für kleine, Nebenzwecken dienende Gebäude sowie für Gebäude mit Abstellräumen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW gelte § 31 gemäß § 53 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 ohnehin nicht.

In Einzelfällen bestehen deshalb keine Bedenken, wenn in der Baulast geregelt wird, dass die Errichtung von Gebäuden nach § 6 Abs. 11 BauO NRW in der nach § 31 freizuhaltenden Fläche zulässig ist, wenn diese Gebäude ausschließlich dem Baulastbegünstigten dienen. Dies entspricht unter Brandschutzgesichtspunkten der nach BauO NRW zulässigen "Aneinanderreihung" ohne Gebäudeabschlusswand von Hauptgebäude und Gebäude nach § 6 Abs. 11 BauO NRW auf einem Grundstück.

#### **Fazit:**

Das MBV korrigiert seine Ausführungen im Erlass vom 23.05.2007 und bestätigt die Bedenken des Märkischen Kreises, dass eine Brandausbreitung nicht allein durch eine Abstandflächenbaulast verhindert werden kann. Zusätzlich muss im Regelfall eine Freifläche gesichert werden. Der im letzten Absatz geschilderte Fall dürfte für die Praxis kaum eine Rolle spielen, denn welcher Eigentümer baut auf seinem Grundstück eine Garage für seinen Nachbarn?

#### **Ausblick:**

Wir können uns vorstellen, dass dies noch nicht das Ende der Diskussion ist.