



(Alb-)Traum-Garage?! Damit aus der Traumgarage kein juristischer Albtraum wird

Das jetzt schon in zwei Bänden vorliegende wunderschöne Buch „Traumgaragen“ berührt sicherlich das Herz jedes Oldtimerbesitzers, gleichgültig, ob er selbst schraubt oder schrauben lässt. Allerdings: Wir wären nicht in Deutschland, wenn nicht auch der Bau und die Nutzung einer Garage eine Vielzahl von juristischen Vorschriften berühren würde. Dies beginnt bereits bei Planung und Bau einer Garage (privates und öffentliches Baurecht) und endet noch nicht mit der Nutzung, sondern kann auch beispielsweise das Abfallrecht betreffen.

Es ist sicherlich nicht möglich, im Rahmen dieses Beitrages alle rechtlichen Fragen anzusprechen, ich möchte jedoch, alphabetisch geordnet, einige der in der Praxis wichtigsten Aspekte erläutern:

Abstellen von Fahrzeugen in „anderen Räumen“

Auch dies wird in den Landesgaragenverordnungen geregelt. Generell verboten ist das Abstellen in Treppenträumen und allgemein zugänglichen Fluren. In sonstigen Lagerräumen dürfen Fahrzeuge nur mit leeren Kraftstoffbehältern abgestellt werden. Das „Parken“ im Wohnzimmer wird dagegen auch bei leerem Tank schwierig, da es sich hier nicht um einen Lagerraum, sondern um einen Wohnraum handelt. Gegen das Lagern von Sofa, Tisch und Kühlschrank im gleichen Lagerraum wie der Oldie bestehen aber keine Bedenken...

Äußere Gestaltung, Dachform

Vor dem Bau muss zunächst geprüft werden, ob es einen Bebauungsplan gibt. Dort können Vorschriften für Lage, äußere Gestaltung, Dachform bis hin zur Farbgebung oder zur Torgegestaltung zu finden sein. Besonderheiten ergeben sich z.B. in historischen Altstädten. Im Einzelfall kann die Behörde aber auch auf Antrag eine Befreiung erteilen. Auskünfte erteilt das kommunale Bauamt.



Baurecht (öffentliches)

Wer eine Garage bauen möchte, muss zunächst einen Antrag auf Baugenehmigung stellen oder den Bau zumindest anzeigen. Hier empfiehlt es sich, beim Baumrechtsamt der jeweiligen Gemeinde nachzufragen. Dort kann man sich auch erkundigen, ob Garagen bis zu einer bestimmten Größe ausnahmsweise keiner Genehmigung bedürfen und bekommt auch sonst immer einmal gute Tipps. Achtung: Wer baurechtswidrig baut, muss die Garage möglicherweise später wieder abreißen!

Abhängig vom Landesrecht (Landesbauordnung) können Garagen auch ohne Abstandsfläche direkt auf die Grenze gebaut werden. In Baden-Württemberg beispielsweise ist eine Grenzbebauung von neun Meter bzw. bei Berührung zweier Grundstücksgrenzen („Grundstücksecke“) eine Grenzbebauung von maximal 15 Meter an beiden Grenzen zulässig. Die Garage darf dabei maximal drei Meter hoch sein und maximal 50 m² messen.

Ein Bauantrag muss in der Regel auf einem amtlichen Formular gestellt werden. Beizufügen sind in der Regel eine Flurkarte, Lageplan, Bauzeichnung, Baubeschreibung, ggf. Statik der Gebäude der Nachbargrundstücke und ggf., wenn vorhanden, ein Bebauungsplan.

Ein guter Kontakt mit den Nachbarn bzw. das Einholen von Zustimmungsschreiben vor Einreichung des Bauantrags ist sinnvoll.

Tipp: Die Grenzbebauung ist auch in größerem Umfang möglich, wenn (Beispiel: Baden-Württemberg) die Garage um nicht mehr als einen Meter aus dem umgebenden Erdreich (Anböschung ist teilweise zulässig) herausragt. Es kann sich also lohnen, etwas tiefer zu graben...

Tipp: Beschränken Sie sich nicht auf das Einreichen eines Bauantrages, sondern sprechen Sie mit den Mitarbeitern des Bauamtes persönlich. Dann finden sich manchmal leichter Lösungen!

Baurecht (privat)

Wer die Garage nicht selbst baut, muss einen privaten Bauvertrag abschließen. Dies sollte immer schriftlich geschehen. Wichtig ist hier neben dem Plan auch eine genaue Beschreibung der zu verwendenden Materialien, ein Zeitplan etc. Hilfreich ist es immer, wenn zu-



sammenhängende Arbeiten wie beispielsweise Erdarbeiten, Gestaltung der Einfahrt, Dachbegrünung, Pflasterung der Einfahrt o.ä. von ein und demselben Unternehmen ausgeführt werden, und zwar zu einem Festpreis.

Benzin/Ölabscheider

Ist in der Garage ein Wasserablauf mit Anschluss an die Kanalisation vorhanden, kann ein Öl- bzw. Benzinabscheider notwendig werden, der aber von den Behörden bei Kleingaragen (unter 100 m²) in der Regel nicht vorgeschrieben wird. Sicherer ist es, auf einen Kanalanschluss in der Garage zu verzichten.

Elektrik

Vorhandene elektrische Anlagen haben Bestandsschutz. Wer aber eine Garage neu baut oder die Elektrik an Schrauberbedürfnisse anpassen möchte, muss beachten, dass die entsprechenden Vorschriften in den letzten Jahren viel strenger geworden sind: Wo früher eine Sicherung für die gesamte Garage ausgereicht hat, müssen nun Licht, Steckdosen, ggf. Grube, Starkstromsteckdose etc. gesondert gesichert werden.

Fertigaragen

Für Fertigaragen gibt es keine Sondervorschriften, allerdings sind hier die Kosten besonders leicht kalkulierbar und Bauanträge werden als Formular meist komplett mit allen Anlagen mitgeliefert (im Vertrag vereinbaren!). Interessant ist, dass der eine oder andere gute Anbieter von Fertigaragen auch Maßkonfektion anbietet, d.h. vorgefertigte Garagenelemente in unterschiedlicher Größe, die teilweise auch miteinander kombiniert werden können und individuelle Lösungen erlauben (z.B. www.groetz-fertigaragen.de).

Feuerlöscher

Auch hier sehen die Garagenverordnungen teilweise Regelungen vor. Grundsätzlich empfehlenswert ist – unabhängig davon, ob eine Vorschrift besteht – die Anbringung eines Pulverlöschers mit mindestens 6 kg, und, um Oldies durch den Schaum / das Pulver im Brandfall nicht zu beschädigen, ggf. eines Prymos-Löschers.

Frauenparkplätze

Entwarnung: Nach den Garagenverordnungen (z.B. Baden-Württemberg) sind nur in geschlossenen Großgaragen (d.h. über 1000 m²) Frauenparkplätze einzurichten.



Garage als Hobbywerkstatt

Wer eine Garage als Hobbywerkstatt (vielleicht noch für die Clubfreunde) umfunktionieren möchte und den Hauptzweck vom Abstellen auf das „Reparieren/Restaurieren“ verlagern möchte, muss mit Problemen rechnen. Dies gilt insbesondere in Wohngebieten. Hier kann nach der Landesbauordnung ein (Bau-)Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich sein.

Garagenverordnung

In den einzelnen Ländern gibt es Garagenverordnungen, die sowohl beim Bau als auch bei der Nutzung einer Garage zu beachten sind. Dort finden sich beispielsweise Regelungen zur Größe, zu Zu- und Abfahrten, Rampen etc. Insbesondere wer selbst baut, sollte sich die im eigenen Bundesland geltende Garagenverordnung gut ansehen. Wichtig ist hier beispielsweise, dass Kleingaragen (bis 100 m²) nur dann mit anders genutzten Räumen (Keller o.ä.) sowie anderen Gebäuden unmittelbar verbunden werden dürfen, wenn dicht schließende Türen vorhanden sind.

Gefährliche Stoffe

Die Lagerung von Benzin in Kanistern ist in der Regel in der Garagenverordnung geregelt. Oft findet sich eine Beschränkung auf 200 Liter Dieselmotorkraftstoff oder 20 Liter Benzin in fest verschlossenen bruchstabilen (!) Behältern außerhalb von Fahrzeugen. Andere potentiell gefährliche Stoffe wie Lacke, Verdüner, Gas etc. sind meist gesetzlich nicht geregelt.

Gewerbliche Nutzung

Für eine gewerbliche Nutzung ist bei vorhandenen Garagen ein Antrag auf Nutzungsänderung beim Bauamt zu stellen. Eine Garage darf in der Regel nur zum Abstellen von Fahrzeugen, für Wartungs- und Reparaturarbeiten und nicht als gewerbliche Werkstatt genutzt werden.

Grube

Um Inspektions- oder Montagegruben im Zusammenhang mit dem Garagenbau ranken sich wilde Gerüchte. Angeblich sind diese generell unzulässig. Es soll schon Fälle gegeben haben, in denen eine Grube zwar vorgesehen, aber später mit einer dünnen Betonschicht auf einem Holzgerüst bis zur Bauabnahme abgedeckt wurde. All dies ist in der Regel nicht notwendig. Eine (Inspektions-)Grube ist in der Regel zulässig und sollte auch Teil des ggf. notwendigen Bauantrags sein. Wichtig ist nur, dass sie nicht an das Kanalnetz angeschlossen



ist, da sonst Öl- und Benzinabscheider sowie ggf. Hebeanlagen erforderlich werden. Ist die Grube aber in sich abgeschlossen und können eventuell dort vorhandene Flüssigkeiten nicht ins Erdreich gelangen, ist eine Grube genehmigungsfähig. Ggf. reicht insoweit ein Anstrich mit einer ölbeständigen Farbe aus, wie sie etwa zur Auskleidung von Räumen verwendet wird, in denen Öltanks stehen.

Für die Abmessungen gibt es keine gesetzlichen Vorhaben (Tipp: Augenhöhe des Benutzers).

Beim Bau der Grube sollten an den oberen Längsrändern Stahlwinkel mit ca. 5 cm Kantenlänge eingebaut werden, um ggf. einen sogenannten Grubenheber (Achsenheber) einsetzen zu können. Sinnvolle Breite in der Regel: 90 bis 100 cm.

Hebebühne

Sie ist nur sinnvoll, wenn die Garage ausreichend hoch ist. Standardmaß: Körpergröße des Nutzers + Höhe des höchsten Fahrzeuges. Besondere bauliche Vorschriften gibt es hier nicht. Allerdings muss der Untergrund ausreichend stabil sein. Bei älteren Betonuntergründen empfiehlt sich bei 1- oder 2-Säulen-Hebebühnen eine Analyse durch den Sachverständigen.

Mindestabmessungen

Eine Garage muss (um beispielsweise die Vorteile einer Grenzbebauung nutzen zu können) zumindest so groß sein, dass ein mittlerer Pkw darin abgestellt werden darf. Ein kleiner Schuppen als „Motorradgarage“ reicht hierfür in der Regel nicht aus.

Lärm

Hier gibt es keine festen bundeseinheitlichen Grenzen. Im Gewerbegebiet gibt es praktisch keine Einschränkung, im Wohngebiet darf sich die Lärmentwicklung nur im üblichen Bereich einer Wohnnutzung halten und führt daher in der Regel zu Problemen. Das gleiche gilt für eine gewerbliche oder quasi gewerbliche Nutzung. In der Regel hilft hier die Pflege einer guten Nachbarschaft, die Einladung des Nachbarn zu einem Bier oder Kaffee, oder, wie bei größeren Festen, die Ankündigung vorab, wenn es einmal etwas lauter wird.



Lüftung

Die Garagenverordnungen der Länder sehen bei Kleingaragen (bis 100 m²) in der Regel eine natürliche Belüftung vor. Hier sollte man auf ausreichende Lüftungsöffnungen zur Durchlüftung achten. Tipp: Wenn die Garage neben dem Oldtimer auch für das Alltagsfahrzeug genutzt wird (Regen, Schnee, Matsch), empfiehlt sich die Anschaffung eines leistungsfähigen (!) Luftentfeuchters (siehe Kleinanzeigenteil der MARKT).

Tiefgarage

Wer eine eigene Tiefgarage hat, muss nur die Regelungen der Garagenverordnung beachten. Bei Wohnungseigentum oder Miete mit gemeinsam genutzter Tiefgarage gibt es in der Regel Garagenordnungen gesondert oder als Teil der Hausordnung und bei Eigentumswohnungen die Teilungserklärung, in der die Nutzung der Tiefgaragenplätze in der Regel beschränkt wird. Dort kann vorgesehen werden, dass nur Fahrzeuge oder sogar nur zum Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abgestellt werden. Meist ist dort die Lagerung von Zubehör wie beispielsweise Reifen o.ä. oder die Ausführung jeglicher Arbeiten am Fahrzeug verboten.

Viel Spaß bei Planung oder Nutzung der Oldtimergarage wünscht

Ihr Oldtimeranwalt

Michael Eckert*

www.oldtimeranwalt.de

eckert@oldtimeranwalt.de

** Der Autor hat sich vor drei Jahren seine eigene Traumgarage entworfen und bauen lassen und steht daher auch über die rechtlichen Fragen hinaus per E-Mail gerne mit Tipps o.ä. zur Verfügung.*



RECHTSANWÄLTE EDK ECKERT · KLETTE & KOLLEGEN · SOFIENSTRASSE 17 · 69115 HEIDELBERG
TELEFON: (06221) 91405-0 · TELEFAX: (06221) 20111 · E-MAIL: ECKERT@OLDTIMERANWALT.DE · WWW.EDK.DE

© Nachdruck, auch auszugsweise, und jede Verwendung nur zulässig mit schriftlicher Zustimmung des Autors