

Mauerbau im Garten

Baubehördliches Verunstaltungsverbot beachten!

Die Berliner Mauer ist weg, und das ist auch gut so. Aber so mancher Eigenheimbesitzer möchte aus Gründen der Diskretion sein Grundstück zum Nachbarn und zur Straße hin mit einer Mauer abschirmen. Nicht allen Bauämtern gefällt das. Sie verweisen dann womöglich auf das baubehördliche Verunstaltungsverbot und fordern, die Mauer wieder zu beseitigen.

Der Bau einer Mauer an der Grundstücksgrenze ist grundsätzlich ein verfahrensfreies Vorhaben. Das bedeutet, dass man im Normalfall keine Baugenehmigung braucht. Die Mauer muss nur ordentlich errichtet sein. Sie muss also standfest sein und Passanten sollen keine Angst vor Steinschlag haben müssen. Eine solche Mauer darf bis zu zwei Meter hoch sein.

Auf solche Mauern finden irgendwelche Baulinien und Baugrenzen, die für Häuser und Nutzgebäude gelten, keine direkte Anwendung, jedenfalls nicht ohne nähere Begründung. Denn nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können zum Beispiel Mauern, die nach Landesrecht ohne eigene Abstandsfläche direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, auch jenseits von Baugrenzen und Baulinien zugelassen werden.

Gerade in typischen Einfamilienhausgebieten gehen manche Bauämter aber gegen Gartenmauern vor. Solche Gebiete sind durch die sogenannte offene Bauweise geprägt. Das bedeutet, dass die Grundstücke nicht, wie in der Innenstadt, bis an die Grundstücksgrenzen mit Häusern bebaut sind, sondern um jedes Haus herum freie Grundstücksflächen vorhanden sind. Keine Diskussionen gibt es, wenn ein Bebauungsplan

vorliegt, der die offene Bauweise vorschreibt. Aber auch, wenn es keinen Bebauungsplan gibt, aber eine lockere Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern das Gesamtbild der Umgebung dominiert, wird die Baubehörde die offene Bauweise nach der Baunutzungsverordnung als Maßstab zugrunde legen.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg meint nun, dass in solchen Gebieten mit offener Bauweise Mauern und mauerartige Zäune beseitigt werden müssen, wenn sie den Eindruck erwecken, dass ein Gebiet mit geschlossener Bauweise gegeben sei. Das mag bei einem mannshohen Zaun über die gesamte Grundstücksbreite zur Straße hin noch nachzuvollziehen sein. Einen solchen Zaun hat das OVG mit der Entscheidung vom 29.1.2015 in der Sache 10 N 49.14 für nicht akzeptabel gehalten. Aus juristischer Sicht schwieriger nachzuvollziehen ist, dass das auch für höhere und längere Mauern an der seitlichen Grenze zum Nachbargrundstück gelten soll. Die BauNVO, in der dies zu regeln wäre, sieht keine ausdrückliche Einschränkung vor. Erst recht findet sich in der Bauordnung keine ausdrückliche Anordnung. Im Gegenteil, die Bauordnung gestattet eben bis zu 2 m hohe Mauern, und die BauNVO nimmt auf genau diese Regelung Bezug!

Diese Rechtsprechung ist umso erstaunlicher, als auch blickdichte Hecken bis zu 2 m Höhe nach den Nachbarrechtsgesetzen der Länder Berlin und Brandenburg zulässig sind. In Brandenburg darf eine solche Hecke direkt an der Grenze stehen. In Berlin muss ein Abstand von 50 cm zur Grenze eingehalten werden, um den Nachbarn möglichst nicht mit überstehenden Ästen und Wurzeln und übermäßigem Laubfall zu belästigen.

Das OVG Berlin-Brandenburg begründet seine Rechtsprechung mit Bezug auf das Verunstaltungsverbot, das sich auch in der Bauordnung findet. Es geht in diesem Zusammenhang nicht darum, wie fachkundig und gelungen die Gestaltung der Mauer ist, sondern einzig und allein darum, ob die Mauer auffällig und damit in störender Weise gegenüber der Bebauung in der näheren Umgebung heraus sticht. Das OVG spricht dann von einer „optisch verriegelnden Wirkung“ einer Mauer, wodurch angeblich der Eindruck entstehen könnte, statt eines Gebiets mit offener Bauweise sei eine geschlossene Bauweise gegeben.

Ist der Bau einer Mauer geplant, empfehle ich daher, zunächst mit viel Fingerspitzengefühl bei der Bauaufsicht zu sondieren, ob diese in einem Gebiet mit offener Bauweise eine Mauer für akzeptabel hält, und wenn ja, in welcher Höhe.

Die Alternative wäre, die Mauer einfach zu errichten, und es darauf ankommen zu lassen, ob irgendwann die Bauaufsicht die Beseitigung anordnet. Wenn eine solche Beseitigungsanordnung droht, empfehle ich, dass Gespräch mit der Bauaufsicht zu suchen und darum zu bitten, den Grund für die geforderte Beseitigung mit Bezug auf die konkrete örtliche Situation zu begründen. Da Grenzmauern nämlich grundsätzlich zulässig sind, muss bei einer Beseitigungsverfügung konkret begründet werden, warum die Baubehörde eine bestimmte Mauer nicht für akzeptabel hält.

▮ Percy Ehlert
Rechtsanwalt und Mediator
Immobilien- und Baurecht
Tel.: 030 – 32 79 83 0
ehlert@pielsticker.de
www.pielsticker.de

PIELSTICKER MOHME

Rechtsanwälte Notare

Rechtsanwalt PERCY EHLERT
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 830
ehlert@pielsticker.de



www.pielsticker.de