



## **Wo Klimaschutz keine Baugenehmigung braucht**

*Experten für Baurecht beantworten vier aktuelle Fragen zu klimafreundlichen Veränderungen am Grundstück*

### **Schottergärten oder Bienenwiese? Oft reden Städte und Gemeinden mit**

*Habe ich Gestaltungsfreiheit bei meinem Vorgarten am Neubau?*

Manche Bauherren wünschen sich pflegeleichte Vorgärten ohne Beete und Hecken. Die Idee eines klassischen Schottergartens liegt dann beim Neubau eines Wohnhauses nahe. Doch in einer Zeit, in der Wassermangel und Insektensterben drängende Themen darstellen, haben diese Kieselwusten verheerende Auswirkungen für die Biodiversität. Der Gesetzgeber hat daher gesteigertes Interesse an naturnah belassenen Grünflächen. So sehen die jeweiligen Landesbauordnungen in ihren Vorschriften zur Gestaltung nicht überbauter Flächen vor, dass diese zu begrünen sind. Dafür sind generell keine gärtnerischen Vorgaben einzuhalten, jedoch haben Gemeinden mit Blick auf Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen auch ihren Mitsprachespielraum. „Inwieweit Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften Begrünung privater Grundstücke steuern können, hat jüngst eine Entscheidung des OVG Lüneburg gezeigt“, beobachtet Morten Steimann, Rechtsanwalt bei Koenen Bauanwälte und Experte im Bereich des öffentlichen Baurechts. Vermehrt machen sich kommunale Mitarbeiter der Gemeinden auf die Suche nach toten Gärten und wenden sich an die Eigentümer. „Dann heißt es: Begrünen oder Bußgeld in Kauf nehmen“, so Steimann. Allerdings gibt es baurechtliche Ausnahmen, zum Beispiel für Zufahrten und Gartenwege.

### **Strom tanken vor der Haustür vom Gesetzgeber erwünscht**

*Darf ich mir eine Ladestation für mein E-Auto auf das gemietete Grundstück stellen?*

Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf die Erlaubnis des Vermieters, bauliche Veränderungen der Mietsache vorzunehmen, welche dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Das umfasst je nach baulicher Erforderlichkeit Wallboxen und/oder Ladesäulen. Dieser Anspruch existiert vor dem Hintergrund des Klimaschutzes, denn der Gesetzgeber sieht gesamtgesellschaftliches Interesse an Förderung von E-Mobilität. Sowohl Wallboxen als auch Ladesäulen sind hier gemeint, je nach baulicher Situation. Dies gilt für das E-Auto ebenso wie für E-Bikes, Pedelecs und spezielle Elektromobile. Dies gilt selbst dann, wenn im Mietvertrag ausdrücklich die Nutzung eines bestimmten, kraftstoffbetriebenen Fahrzeugs des Mieters vorgesehen ist.

Auch dem Eigentümer macht es der Gesetzgeber leicht, denn er benötigt keine Baugenehmigung. Eine Verpflichtung besteht nur gegenüber dem Netzbetreiber: Der Anschluss einer Ladeeinrichtung bis 12 kW an das Netz ist gegenüber dem Netzbetreiber mitteilungs-pflichtig. Ab 12 ist der Anschluss zustimmungspflichtig. „Hier steht der Netzbetreiber in der Pflicht, sich innerhalb von zwei Monaten nach Antragstellung äußern zu müssen“, weit Bauanwalt Steimann.

#### **Pressekontakt**



## **Unkompliziert: Solarmodule auf dem Carport und nachgerüstete Solar-Anlagen**

*Darf ich Solarmodule auf Carport, Dach und Grundstück installieren?*

Die gute Nachricht: Überdachte Stellplätze und Solaranlagen sind bei einer Höhe von bis zu 3 m und einer Grundfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup> grundsätzlich verfahrensfrei, benötigen also keine Baugenehmigung. Geht's aufs Hausdach, wünschen sich die Bundesländer sogar mehr: So wird beispielsweise in Niedersachsen die PV-Anlage am neuen Wohngebäude ab einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> ab dem 31.12.2024 grundsätzlich Pflicht.

Wer auf seinem Grundstück nachträglich eine PV- oder Solarthermie-Anlage in handelsüblicher, also flach aufliegender Ausführung installiert, kann dies bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Acht lassen, ohne eine Verletzung der Bauordnung befürchten zu müssen.

## **Sharing ist hier nicht Caring: Bauliche Veränderungen auf Gemeinschaftsflächen**

*Darf ich auf meiner Doppelhaushälfte tun und lassen, was ich will?*

Der ökologisch sinnvolle Schwimmteich im Garten eines Doppelhauses – eigentlich eine gute Idee! Doch plant ein Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, dann muss er zusätzlich die Bestimmungen des WEG-Rechts einhalten, wissen die Experten von Koenen Bauanwälte. Das bedeutet, dass bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum nur möglich sind, wenn vorher alle Gemeinschaftseigentümer darüber abgestimmt haben. Es herrscht der sogenannte „Beschlusszwang“. Wer also beispielsweise im Doppelhaus-Garten auf seiner Seite gegen den Willen der Nachbarn mit dem Bau eines Schwimmteichs beginnt, muss mit einem wirksamen Baustopp rechnen. Der anderen Partei steht ein Unterlassungsanspruch zu, da die Aushebung durch Beschluss der Wohnungseigentümer hätte gestattet werden müssen. Falls sich die Nachbarn weigern, bleibt nur die Konsequenz, den Gestattungsbeschluss notfalls über Klage herbeizuführen, ehe der Bagger kommt.

## **Über die Koenen Bauanwälte**

Koenen Bauanwälte ist eine auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei, die im gesamten Bundesgebiet tätig ist. Das Leistungsspektrum der vielfach prämierten Kanzlei mit Standorten in Essen, Hannover, Münster und Bielefeld umfasst ausgehend vom klassischen Baurecht alle juristischen Angelegenheiten rund um den Bauprozess – von der baubegleitenden Rechtsberatung bis hin zur Prozessführung. In holistischer Arbeitsweise mit Fokus auf private und institutionelle Bauherren decken die juristischen Expert:innen-Teams alle Bereiche rund um Kosten, Termine und Qualität ab. Von einem im Kanzleigewerbe unüblichen, teamorientierten Menschen- und Arbeitsbild ausgehend, gründete Prof. Dr. Koenen 2004 seine Kanzlei in Essen mit der Idee, das althergebrachte Arbeitsverhältnis tradierter Kanzleien zu ändern. Dem kulturellen Wandel hin zu New Work folgend, setzte Koenen seine Vision 2022 in die Tat um, fokussierte die Teamarbeit in seinem Unternehmen und stockte seine Anzahl der Mitarbeitenden um fast das Doppelte auf aktuell 19 Rechtsanwält:innen und weitere juristische Fachkräfte auf. Mehr Details zur Kanzlei und aktuelle Informationen zu juristischen Themen über die eigene Publikation Legal Report unter [bauanwaelte.de](https://bauanwaelte.de)

### **Pressekontakt**

Tanja Muhme & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg  
Tel.: 040/4130 96 -15 & -23 ▪ Mail: [muhme@borgmeier.de](mailto:muhme@borgmeier.de) & [hollmann@borgmeier.de](mailto:hollmann@borgmeier.de)