

Pressemitteilung

Fahrrad ja, Heimspeicher nein? In norddeutschen Garagen gelten unterschiedliche Regeln

- **Hamburg und Schleswig-Holstein haben ihre Garagenregeln neu gefasst.**
- **Bei Fahrrädern, Lagergut und Energiespeichern kommt es inzwischen auf das Bundesland an.**



Hamburg, 15. Oktober 2026 – Reifen, Fahrräder, Werkzeug, Kartons oder der Speicher der Photovoltaikanlage: In vielen Garagen steht weit mehr als nur das Auto. Was davon zulässig ist, hängt vom Bundesland, von der Größe der Garage sowie von Regelungen im Mietvertrag, in der Hausordnung oder innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft ab. Der Immobilienverband Deutschland IVD Region Nord e. V. (IVD Nord) gibt einen Überblick über die wichtigsten Unterschiede in den fünf norddeutschen Ländern.

Hamburg hat seine Garagenverordnung 2025 neu gefasst; die neuen bauordnungsrechtlichen Regelwerke gelten seit dem 01.01.2026. Schleswig-Holstein hat seine Garagen- und Stellplatzverordnung bereits 2023 neu gefasst. Niedersachsen arbeitet mit einer zuletzt 2022 geänderten Verordnung, Mecklenburg-Vorpommern mit der geltenden Garagenverordnung aus dem Jahr 2013. Bremen hat seine eigene Garagenverordnung 2019 aufgehoben und stattdessen die Muster-Garagen- und Stellplatzverordnung der Bauministerkonferenz als Technische Baubestimmung eingeführt.

„Wer heute wissen will, was in seiner Garage stehen darf, kommt mit einer bundesweiten Faustregel nicht mehr weit“, sagt Anika Schönfeldt-Schulz, Vorsitzende des IVD Nord. „Entscheidend sind das jeweilige Landesrecht, die Größe der Garage sowie gegebenenfalls die Vorgaben des Mietvertrags oder der Wohnungseigentümergeinschaft. Gerade in Hamburg und Schleswig-Holstein haben sich Punkte geändert, die im Alltag schnell übersehen werden.“

Der Grundsatz bleibt: Die Garage ist kein beliebiger Lagerraum

Garagen dienen bauordnungsrechtlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine zusätzliche Nutzung darf diese Zweckbestimmung nicht verdrängen. In Hamburg und Schleswig-Holstein gelten Garagen bis einschließlich 100 Quadratmeter Nutzfläche als Kleingaragen, über 100 bis 1.000 Quadratmeter als Mittelgaragen und über 1.000 Quadratmeter als Großgaragen.

In Mittel- und Großgaragen ist dort die Aufbewahrung brennbarer Stoffe außerhalb von Kraftfahrzeugen grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen sind unter anderem ein zusätzlicher Satz Reifen sowie Fahrzeugzubehör für ein Kraftfahrzeug je Stellplatz, etwa Dachbox, Fahrradträger oder Kindersitz, sofern der Stellplatz nutzbar bleibt. Für Kleingaragen gilt dieses spezielle Verbot nicht in gleicher Weise; Hamburg und Schleswig-Holstein erlauben dort zusätzlich bis zu 200 Liter Dieselmotorkraftstoff und bis zu 20 Liter Benzin in dicht verschlossenen, bruchstabilen Behältern.

Ein Freibrief, die Garage zum Lagerraum für Möbel, Kartons oder Weihnachtsdekoration zu machen, ist das allerdings nicht. Wie weit die Grenze reicht, hat das Verwaltungsgericht Köln 2025 deutlich gemacht (Urteil vom 26.06.2025, Az. 8 K 6166/24): Eine dauerhafte Lagernutzung kann eine genehmigungspflichtige

Nutzungsänderung darstellen. Maßgeblich ist das Gesamtbild. Einzelne Gegenstände sind unschädlich, solange der Charakter als Stellplatz gewahrt bleibt. Dass rein rechnerisch noch ein Fahrzeug hineinpasst, genügt für sich genommen nicht.

Fahrräder und E-Scooter: In Hamburg und Schleswig-Holstein ausdrücklich geregelt

Die verbreitete Annahme, Fahrräder hätten in Garagen grundsätzlich nichts zu suchen, stimmt so nicht. Hamburg und Schleswig-Holstein nennen Fahrräder, Anhänger und Elektrokleinstfahrzeuge ausdrücklich. Sie dürfen abgestellt werden, wenn Verkehrsflächen und Rettungswege frei bleiben und das Abstellen verkehrssicher erfolgt. In Hamburg zählen entsprechende Abstellplätze inzwischen ausdrücklich zur Nutzfläche der Garage. Private Nutzungsregeln können dennoch zusätzliche Grenzen setzen.

Wallbox ja, stationärer Heimspeicher nicht überall

Bei stationären Energiespeichern ziehen Hamburg und Schleswig-Holstein eine klare Grenze: Die Aufstellung und der Betrieb von Energiespeichersystemen außerhalb von Fahrzeugen sind in Garagen ausdrücklich nicht zulässig – und zwar unabhängig von der Größe der Garage. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge wird dagegen ausdrücklich von der Vorgabe ausgenommen, dass Einbauten in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen.

In Bremen gilt die als Technische Baubestimmung eingeführte Muster-Garagen- und Stellplatzverordnung. Demnach sind hier Energiespeichersysteme zumindest in Mittel- und Großgaragen verboten. Die derzeit geltenden Garagenregelungen in Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern beruhen auf einem älteren Musterstand und enthalten kein entsprechend formuliertes Verbot. Das bedeutet jedoch nicht, dass ein Heimspeicher dort in jeder Garage zulässig wäre: Weitere bauordnungs-, brandschutz- und elektrotechnische Anforderungen sind im Einzelfall zu prüfen.

„Das Thema betrifft eine wachsende Zahl von Eigentümern“, sagt Anika Schönfeldt-Schulz. „Wer eine Photovoltaikanlage nachrüstet, denkt bei der Suche nach einem Platz für den Speicher schnell an die Garage. Allerdings sollte hier unbedingt vorab die Zulässigkeit geklärt werden.“

Hamburg: Eigentümer und Betreiber sind auch im Bestand in der Pflicht

Für Vermieter und Verwaltungen ist ein weiterer Punkt wichtig: Die Hamburger Betriebsvorschriften richten sich ausdrücklich an Eigentümer beziehungsweise Betreiber und gelten auch für bereits bestehende Garagen. Dazu gehören unter anderem das Freihalten von Rettungswegen sowie Zu- und Abfahrten und die Vorgaben zur Aufbewahrung brennbarer Stoffe in Mittel- und Großgaragen. Verstöße gegen diese Betriebsvorschriften können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

„Das ist für Verwaltungen kein Randthema“, so Anika Schönfeldt-Schulz. „Es geht nicht darum, wie häufig kontrolliert wird, sondern darum, dass die Garage ordnungsgemäß und sicher betrieben wird. Gerade im Brand- oder Schadensfall kann es entscheidend sein, ob die geltenden Vorgaben eingehalten wurden.“

Mietvertrag, Hausordnung und WEG-Regeln bilden eine zweite Ebene

Neben dem öffentlichen Baurecht können der Mietvertrag, eine wirksam einbezogene Hausordnung sowie Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung oder wirksame Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft Nutzungsgrenzen vorgeben. Eine baurechtlich zulässige Nutzung ist deshalb nicht automatisch auch miet- oder wohnungseigentumsrechtlich erlaubt. Umgekehrt kann eine private Vereinbarung öffentlich-rechtliche Vorgaben nicht außer Kraft setzen.

Wie eng die privatrechtliche Ebene ausfallen kann, zeigt eine Entscheidung des Amtsgerichts Stuttgart (Urteil vom 01.04.2016, Az. 37 C 5953/15): Auf einem gemieteten Kfz-Einstellplatz durften nach Auffassung des Gerichts Kraftfahrzeuge und Fahrräder nebst Zubehör abgestellt werden, dauerhaft gelagerte Getränkekisten dagegen nicht.

„Die wichtigste Praxisregel lautet deshalb nicht: Wenn das Auto noch hineinpasst, ist alles erlaubt“, sagt Anika Schönfeldt-Schulz. „Die Garage muss eine Garage bleiben. Wer dort zusätzlich Gegenstände lagern, Fahrräder abstellen oder einen Heimspeicher installieren möchte, sollte sowohl das Landesrecht als auch die vertraglichen beziehungsweise gemeinschaftlichen Regeln prüfen.“

Über den IVD:

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist bundesweit mit circa 6.000 Mitgliedsunternehmen der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Der IVD Nord ist einer der großen regionalen Verbände im IVD und



setzt sich aus den Mitgliedern der fünf Bundesländer Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein zusammen. Derzeit sind in ihm rund 1.500 Mitglieder organisiert. IVD Nord-Mitglieder verwalten rund 650.000 Einheiten, davon 500.000 Wohneinheiten, vermarkten im jährlichen Durchschnitt über 30.000 Immobilien im Verkauf und knapp 60.000 Immobilien zur Vermietung und stehen für rund 14.000 Arbeitsplätze. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Der IVD ist im Jahr 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbständigen Traditionsverbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. www.ivd-nord.de

Bild:

In Garagen muss das Abstellen von Autos möglich bleiben

Quelle: iStock/Viktor Kintop

Medienkontakt:

CCAW PR & Text

ivd-nord@ccaw-pr.de