

Das Abstandsflächenrecht in Bayern

Systematische Darstellung
mit detaillierten Abbildungen

4. Auflage

Das Abstandsflächenrecht in Bayern

Systematische Darstellung
mit detaillierten Abbildungen

Dr. Franz Dirnberger
Direktor Bayerischer Gemeindetag

Mit Abbildungen von Dr. Doris Dirnberger

4., überarbeitete Auflage, 2024

 BOORBERG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek |
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

4. Auflage, 2024
ISBN 978-3-415-07458-3

© 2008 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zu-
gelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt
insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen,
Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in
elektronischen Systemen.

Titelfoto: © EKH-Pictures – stock.adobe.com | Satz: abavo GmbH,
Nebelhornstraße 8, 86807 Buchloe | Druck und Bindung: Vereinigte
Druckereibetriebe Laupp & Göbel GmbH, Robert-Bosch-Straße 42,
72810 Gomaringen

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

B. Die Grundforderung nach Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO)

I. Erforderlichkeit von Abstandsflächen

1. Regelungsgehalt

- 34 Der Gesetzgeber hätte sich vielleicht etwas klarer ausdrücken können. Gleichwohl hat sich die Formulierung eingebürgert und wird auch in praktisch allen Landesbauordnungen so oder ähnlich wiederholt: Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Dies gilt nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Zusammengefasst bedeutet dies, dass zum einen Gebäude bzw. gebäudegleiche Anlagen nur dann errichtet oder geändert (oder möglicherweise auch nur in ihrer Nutzung geändert) werden dürfen, wenn vor den entsprechenden Außenwänden Flächen liegen, in denen sich wiederum keine Gebäude bzw. gebäudeähnliche Anlagen befinden dürfen. Zum anderen dürfen diese Gebäude bzw. gebäudegleichen Anlagen nicht in den Abstandsflächen bereits bestehender baulicher Anlagen liegen. Bei den Abstandsflächen handelt es sich also etwas vereinfacht ausgedrückt um abgeklappte (allerdings wegen Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO regelmäßig „gestauchte“) Außenwände.

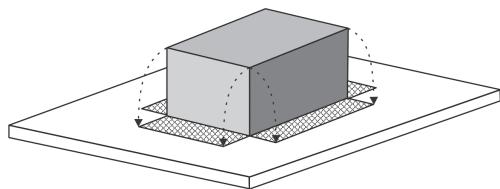


Abb. 1

2. Die erfassten Anlagen

a) Gebäude

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO müssen zunächst **Gebäude** Abstandsflächen einhalten. Erfasst werden also selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, Art. 2 Abs. 2 BayBO. In der Praxis ist die Frage, ob die zu beurteilende Anlage tatsächlich ein Gebäude in diesem Sinne ist, deshalb oft ohne Relevanz, weil es sich – bei fehlender Gebäudeeigenschaft – jedenfalls um eine Anlage nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handeln wird, von der Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, sodass die Abstandsflächenvorschriften ohnehin gelten.

35

Auch und gerade im Bereich des Abstandsflächenrechts ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass der bauordnungsrechtliche Begriff des Gebäudes nicht mit dem bauplanungsrechtlichen Vorhaben nach § 29 BauGB identisch sein muss, das auch aus mehreren Gebäuden bestehen kann.³²

36

Obwohl die Vorschrift dies nicht ausdrücklich aussagt und ein Gegenchluss mit der ausdrücklichen Erwähnung oberirdischer baulicher Anlagen im zweiten Satzteil dies sogar nahelegen würde, müssen Abstandsflächen nur für **oberirdische** Gebäude bzw. oberirdische Teile dieser Gebäude eingehalten werden. Dies folgt einmal daraus, dass unterirdische Gebäude(teile) begrifflich keine „Außenwände“ haben können und sich die Abstandsflächen folgerichtig nach der Höhe der über die Geländeoberfläche hinausragenden Außenwände berechnen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO); zum anderen zeigen die bereits oben beschriebenen Funktionen der Abstandsflächen, dass ausschließlich oberirdische Gebäude gemeint sein können. Insbesondere können Belichtung und Belüftung nur in Bezug auf oberirdische Anlagen beeinträchtigt werden.³³ Ohne Relevanz ist es dabei, wenn sich eine Außenwand als Fortsetzung eines unterirdischen Gebäudeteils darstellt; Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen ist dann selbstverständlich nur der oberirdische Teil.³⁴ Keiner Abstandsflächen bedürfen demnach beispielsweise ebenerdige bauliche Anlagen, wie nicht überdachte Stellplätze, und unterirdische Anlagen wie Tiefgaragen, Schutträume u. Ä.

37

Selten, aber immerhin von einem Obergericht entschieden, ist der Fall, dass eine Anlage aus einem Gebäude und Teilen besteht, denen die Gebäudeeigenschaft fehlt. Dann ist die Zugehörigkeit dieser Teile zu dem Gebäude und damit deren Abstandsflächenrelevanz unter Zugrundele-

38

32 Ausdrücklich zu Art. 6 BayBO BayVGH, Beschl. v. 31.5.2000 – 2 ZS 00.678.

33 Schenk in: Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, Kap. 3 Rn. 43.

34 Vgl. Gr. Senat des BayVGH, Beschl. v. 21.4.1986 – Gr. S. 1/85 – 15 B 84 A.2534 – BRS 46 Nr. 103 = BayVBl. 1986, 397 = BauR 1986, 431.

gung einer natürlichen Betrachtungsweise zu ermitteln.³⁵ Ebenfalls eher selten ragen Gebäude nur zeitweise über die Geländeoberfläche hinaus (z. B. bei einer Stapelparkanlage für Kraftfahrzeuge). In diesen Fällen sind sie als oberirdische Gebäude zu behandeln und haben Abstandsflächen einzuhalten.³⁶

39 Nicht im Gesetz definiert ist der Begriff der **Außenwand**. Als Außenwand bezeichnet man zunächst jede über der Geländeoberfläche liegende Wand, die eine Gebäudeseite abschließt.³⁷ Ist ein Gebäude auf Stützen, Säulen oder Pfeilern errichtet, wird für die Berechnung der Abstandsflächen die Außenwand des Gebäudes gedanklich bis zur Geländeoberfläche gleichsam wie ein Vorhang nach unten verlängert. Nicht selten problematisch ist die Bestimmung der Außenwand, wenn vor dem eigentlichen Wandabschluss Bauteile – wie etwa großförmige Überdachungen oder Balkone – vortreten. Insoweit ist es – unbeschadet der Anwendung des Art. 6 Abs. 6 BayBO denkbar, dass eine fiktive Außenwand zu bilden ist. Auch ein Gebäude, das überhaupt keine raumabschließenden Wände aufweist, muss Abstandsflächen einhalten (z. B. ein überdachter Stellplatz).³⁸ Als Außenwand ist beispielsweise auch eine licht- und luftdurchlässige Gitterstruktur zu verstehen, die Bauteile eines Gebäudes umspannt und optisch den Eindruck einer Vorverlagerung der Außenwand vermittelt.³⁹

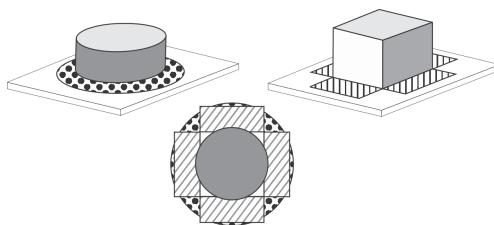


Abb.2

35 SächsOVG, Beschl. v. 11.2.1997 – 1 S 531/96 – SächsVBl. 1998, 56.

36 Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 11.10.1982 – 7 A 2415/81 – BRS 39 Nr. 165; so auch BayVGH, Urt. v. 30.4.2005 – 1 B 04.636 – FStBay 2006/71.

37 Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 10.9.2014 – 2 B 918/14 – BauR 2015, 959 = BRS 82 Nr. 130.

38 BayVGH, Urt. v. 30.8.1984 – 2 B 83 A. 1265 – BRS 42 Nr. 165; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.1.2013 – 2 N 47.10 – BauR 2013, 823 – nur LS.

39 OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 15.7.2016 – 10 S 12.16 – BauR 2016, 1810 – nur LS.

Die **Form** des Gebäudes ist für die Erforderlichkeit von Abstandsflächen ohne Belang. Vor runden Gebäuden liegen beispielsweise auch runde Abstandsflächen. Dies kann zu einem spürbaren Unterschied zwischen den Abstandsflächen eines runden und eines vergleichbar großen Gebäudes mit quadratischem Grundriss führen. Jeweils eigene Abstandsflächen sind auch bei gegliederten und terrassierten Baukörpern zu bilden, wobei auch insoweit wieder an die durch Art. 6 Abs. 6 BayBO privilegierten Bauteile und Vorbauten zu denken ist.

40

**b) Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen
(Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO)**

Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO erweitert den Anwendungsbereich der Abstandsflächenregelungen im Grundsatz über die Gebäude hinaus auf alle Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Anlagen sind dabei alle baulichen Anlagen sowie alle Anlagen und Einrichtungen, an die durch die Bauordnung oder durch Vorschriften aufgrund der Bauordnung Anforderungen gestellt werden (vgl. Art. 2 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Damit kann beispielsweise auch eine Hecke als Einfriedung im Prinzip von den Abstandsflächenvorschriften erfasst sein.

41

Obwohl teilweise beklagt wird, dass die Vorschrift wenig zur Erleichterung des Bauens beitrage, wäre ein Wegfall dieser Regelung aus bauordnungsrechtlicher Sicht kaum hinnehmbar. Wenn von baulichen Anlagen bzw. anderen Anlagen, die keine Gebäude sind, gleichwohl entsprechende Wirkungen – und zwar solche mit Abstandsflächenrelevanz – ausgehen, muss in dieser Hinsicht eine Gleichstellung mit Gebäuden erfolgen. So enthalten denn auch fast alle anderen Länderbauordnungen gleiche oder zumindest ähnliche Regelungen.

42

Die Bestimmung, wann von baulichen Anlagen bzw. anderen Anlagen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen bzw. welche Wirkungen gemeint sind, hängt wieder eng mit den Funktionen der Abstandsflächen zusammen. Immer dann, wenn diese „Anlagen und Einrichtungen“ so beschaffen sind oder so genutzt werden, dass sie die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden nachteilig beeinflussen oder dass sie im Hinblick auf den Brandschutz problematisch sind oder dass sie Beeinträchtigungen des Wohnfriedens hervorrufen können, und wenn sie dies in einer Weise oder in einem Ausmaß tun, die mit den von Gebäuden ausgehenden Wirkungen vergleichbar sind, unterfallen sie der Regelung des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO.⁴⁰

43

40 Vgl. OVG Berlin, Urt. v. 31.7.1992 – 2 B 3.91 – BRS 54 Nr. 91; vgl. auch OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 18.5.2015 – 2 A 126/15 – BeckRS 2015, 48054.