

Grenzständige Gebäude:

Keine Abstandsflächen durch Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten

Text: Jutta Heinkelmann

„Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht (...) bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden“. Dieser Passus fand im Zuge der Novelle 2021 als neue Nr. 3 Eingang in den Artikel 6 Absatz 6 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung.

In der Praxis wirft diese Regelung oftmals Fragen auf. So bleibt uns die BayBO eine Definition, was genau unter „Dachaufbauten“ zu verstehen ist, schuldig. Kraus/Harant kommentieren hierzu: „Dachaufbauten sind Gebäudeteile, Bauteile und sonstige (bauliche) Anlagen, die innerhalb der Dachfläche liegen, über die Dachfläche hinausragen und nicht Bestandteil des Dachs sind (...). Sie sind unabhängig davon, ob sie tatsächlich Räume enthalten, grundsätzlich abstandsflächenpflichtig; Ausnahmen enthält Abs. 6 Satz 1 Nr. 3“.

Im Falle der Nummer 3 ist jedoch zu beachten, dass sich die Regelung nur auf die Seite des Vorbaus bezieht, die derjenigen Grundstücksgrenze zugewandt ist, an die das Gebäude gebaut ist. Die dem Grenznbau abgewandte Seite wirft Abstandsflächen (soweit nicht auch hier das Gebäude an die Grenze gebaut ist), genauso wie auch zum gegenüberliegenden Grundstück Abstandsflächen einzuhalten sind. Zweifellos sind Dachgauben „Dachaufbauten“. Da Dachgauben auf ein und demselben Dach die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung

und Sozialabstand – nicht berühren, sind sie zumindest untereinander nicht abstandsflächenpflichtig. „Untergeordnete Dachgauben“, die per se keine Abstandsflächen entwickeln, gibt es im Gegensatz zu „untergeordneten Vorbauten“ seit der Novelle 2021 nicht mehr. Mit Ausnahme des Falls nach Nr. 3 sind somit Dachgauben nun immer abstandsflächenrelevant.

Und was ist jetzt mit Balkonen? Balkone sind Vorbauten im Sinne der Nummer 3, sagt das Bauministerium und weist darauf hin, dass die Regelung auch für „nicht untergeordnete Vorbauten“ gilt. Also: keine Abstandsflächen auf der Seite des Vorbaus, die derjenigen Grundstücksgrenze zugewandt ist, an die das Gebäude gebaut ist. Aber Achtung! Nach Ansicht des Bauministeriums sind „nicht untergeordnete Vorbauten“, also zum Beispiel größere Balkone oder größere Erker, anders als Dachgauben, zueinander abstandsflächenrelevant. Erstens hat der Gesetzgeber ausdrücklich geregelt, dass nur die untergeordneten Vorbauten (Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO) und die Vorbauten von Grenzbebauung (Art. 6 Abs. 6 Nr. 3 BayBO) bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

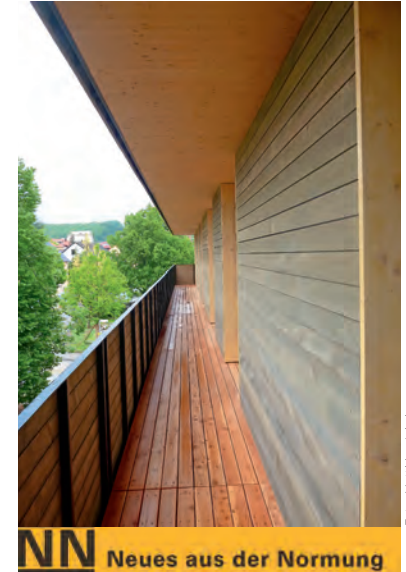


Foto: Matthias Jakob

Zweitens sind mit Blick auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand) nicht untergeordnete Vorbauten regelmäßig abstandsflächenrechtlich problematischer als Dachgauben. Im konkreten Einzelfall kann jedoch geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung vorliegen, so das Ministerium.

Untergeordnete Vorbauten sind nach Art. 6 Abs. 6 Nr. zum Beispiel Balkone und eingeschossige (!) Erker. Nach Busse/Kraus sind weitere mögliche Vorbauten: Aufzugstürme, Außenkammine, Außentreppen zum Obergeschoss, Fenster- und Türvorbauten, begehbare Gitterroste, die zur Fassadenreinigung oder als Rettungswege dienen, an die Fassade montierte Parabolantennen mit 2–2,5 m Durchmesser, Umwehrungen von Kelleraußentreppen, Veranden, Vordächer und Sonnenschutzdächer, die nicht nur gestalterische Funktion haben. 