



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Neues zum Abstand(s)flachenrecht

Dr. Markus Johlen
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

§ 6 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW

OVG Münster, Beschluss vom 17.11.2009;
Az.: 7 B 1350/09

- Außenwände im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW sind die über der Geländeoberfläche liegenden Wände, die von außen sichtbar sind und die das Gebäude gegen die Außenluft abschließen.
- Dieser Begriff ist Relativierungen, die sich an der Schutzwürdigkeit des jeweils betroffenen Nachbarn im Einzelnen orientieren, nicht zugänglich.



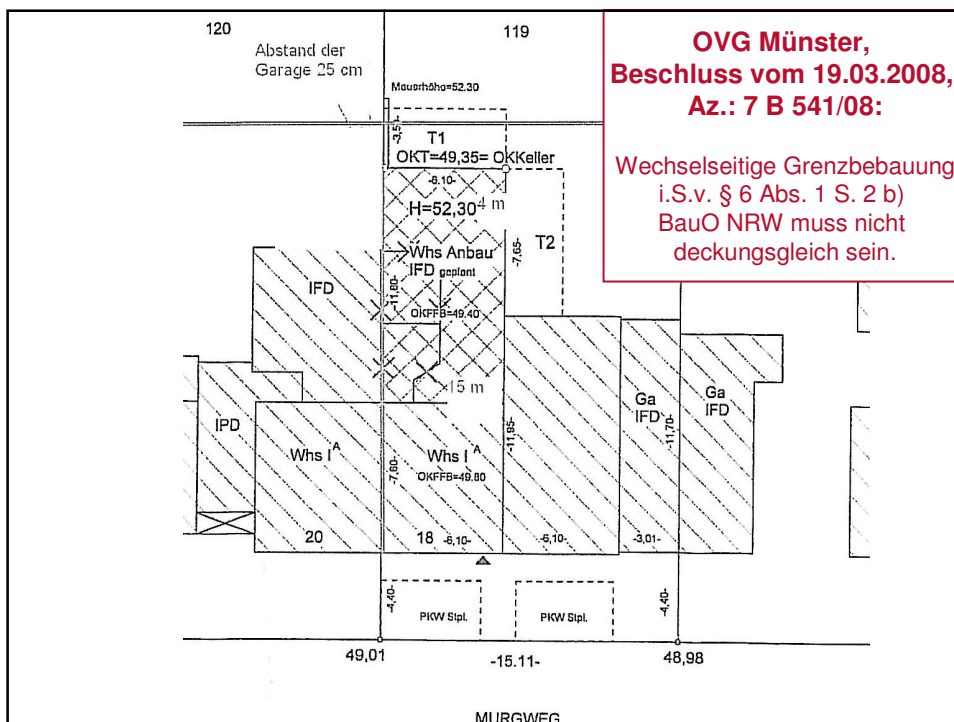
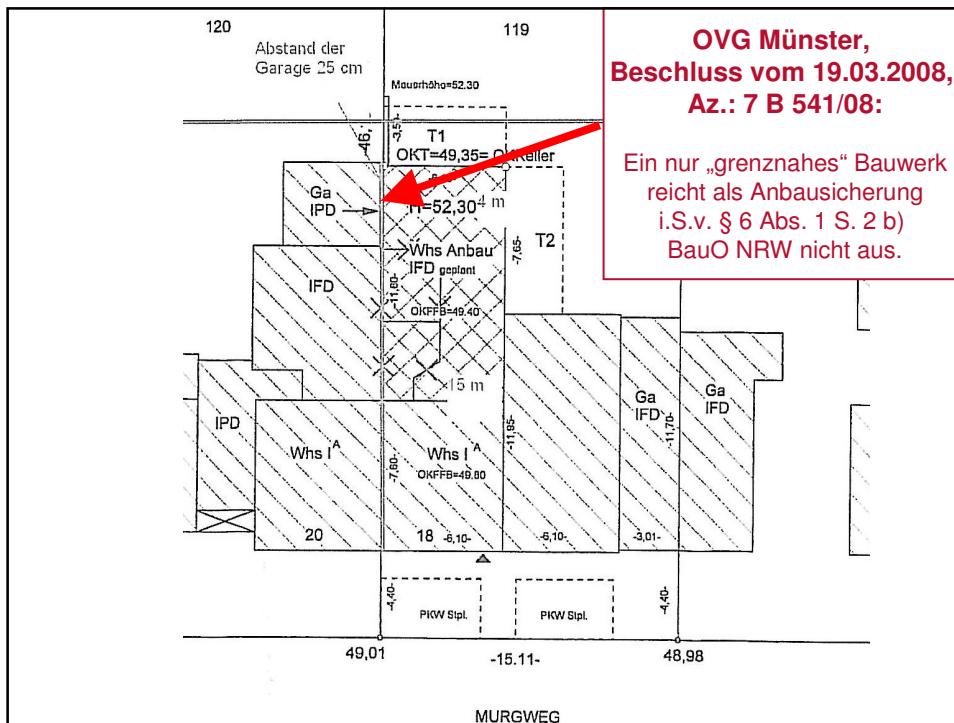
1. Voraussetzung **Zwingende (seitliche) Grenzbebauung**

- Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) vorgegeben durch Bplan oder aufgrund § 34 BauGB
- Offene Bauweise mit dem Zusatz „nur Doppelhäuser“ oder „nur Hausgruppen“; es muss klar sein, an welche Grenzen zu bauen ist.
- Abweichende Bauweise festsetzt und zweifelsfrei geregelt, an welche Grenze zu bauen ist,



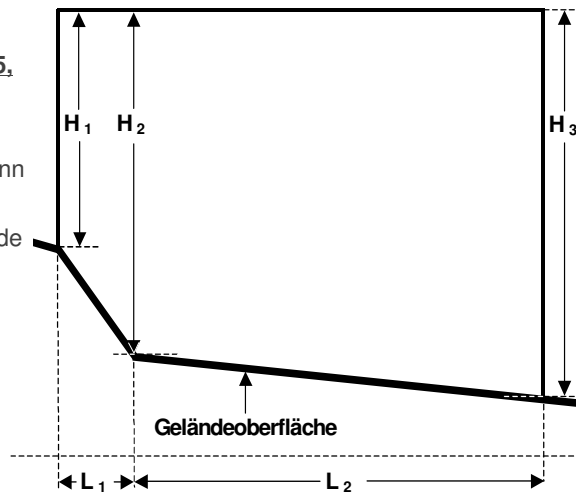
Bundesverwaltungsgericht **(Urteil vom 24.02.2000, Az.: 4 C 12.98)**

- Doppelhaus = Aneinanderbauen von zwei Häusern auf verschiedenen Grundstücken zu einer Einheit
- Gleichzeitigkeit bzw. Spiegelbildlichkeit nicht erforderlich
- Anbau zu wesentlichen Teilen. Nicht mehr, wenn Vor- bzw. Rücksprung > Anbau
- Nicht, wenn Eindruck eines einseitigen Grenzbaus vermittelt wird
- Daher kann z.B. die Errichtung eines Wintergartens an einer der Doppelhaushälften zulässig sein (OVG NRW, Urteil vom 23.07.2007 – 10 B 1090/07).



OVG Münster, Beschluss
vom 16.01.2007, AZ: 7 B 1963/05,
BauR 2006, 824:

Abschnittsbildung erforderlich, wenn
+ erheblicher Geländeversprung
+ Lage Versprung am Anfang/ Ende
der Wand



Für die Berechnung der mittleren Wandhöhe - H - gilt:

$$H = \frac{L_1 \times (H_1 + H_2) : 2 + L_2 \times (H_2 + H_3) : 2}{L_1 + L_2}$$

Treppenraum und Aufzugsschächte


Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Der Begriff Treppenräume ist weit auszulegen, erfasst daher auch z.B. zusätzliche Treppenhäuser als zweiten Rettungsweg.
- Gleiches gilt für Aufzugsschächte. Der Gesetzgeber wollte hiermit insbesondere auch eine barrierefreie Nutzung von Gebäuden ermöglichen und die Sicherheit von Gebäuden (z.B. durch die Errichtung weiterer Treppenräume) erhöhen ((LT-Drucks. 14/9738 S. 37).

§ 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO NRW
OVG NRW, Urteil vom 19.07.2010,
Az.: 7 A 3199/08



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Auch Vorbauten i.S.v. § 6 Abs. 7 Nr. 1 und Nr. 3 BauO NRW müssen quantitativ und funktional untergeordnet sein.
- Ein vor die Außenwand vortretender Aufzugschacht, der das Hauptgebäude überragt, ist nicht privilegiert.
- Diese Höhenbegrenzung gilt auch für Treppenträume



Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 9

§ 6 Abs. 11 S. 1 BauO NRW



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Privilegiert ist nur ein vom – abstandsflächenrechtlich nicht privilegierten – Hauptgebäude **unabhängiges** Gebäude.
- Fraglich, wenn die Gebäude aneinandergelagert sind und gemeinsame bauliche Elemente aufweisen.
- Ob in diesem Sinne unselbständige Teile einer baulichen Anlage oder aber mehrere Gebäude nebeneinander bestehen, ist bauordnungsrechtlich das Kriterium der in funktionaler und bautechnischer Hinsicht selbständigen Benutzbarkeit maßgebend.
- Wertende Betrachtung.

Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 10



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

OVG NRW, Urteil vom 20.03.2006 Az.: 7 A 1024/03

- Bauteil über Garage als Bestandteil des Hauptgebäudes, wenn bei natürlicher Betrachtung nach den baukonstruktiven Merkmalen, dem Erscheinungsbild und der Funktion die Garage und das Hauptgebäude als zwei voneinander unabhängige Gebäude erscheinen und die Garage nur den Eindruck eines – grenzständigen – Anbaus an das Hauptgebäude vermittelt.
 - hier: optisch Teil des Wohngebäudes
Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss, einheitliche Dachfläche

Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 11



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

§ 6 Abs. 11 S. 1 BauO NRW

Eine Grenzgarage, die nicht nur einen „Zugang“ zu einem Wohnhaus ermöglicht, sondern als „Eingang“ zu einem Wohnhaus dient, ist nicht privilegiert, da durch die Nutzung (auch) als Hauseingang die Garage gewissermaßen zum Bestandteil des Wohnhauses wird (OVG NRW, Urteil vom 08.05.2009 - 7 A 423/08, BauR 2009, 1578).

Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 12



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

§ 6 Abs. 11 S. 1 BauO NRW

Die Unabhängigkeit der Garage wird hingegen nicht in Frage gestellt, wenn sie mit einem eingeschossigen Anbau eines mehrgeschossigen Wohnhauses ein gemeinsames Flachdach aufweist (OVG NRW, Beschluss vom 08.07.2009 - 7 B 369/09, zitiert bei juris).

Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 13



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

§ 6 Abs. 11 S. 5 BauO NRW

OVG Münster, Beschluss vom 07.09.2010, Az.: 10 B 846/10:

- Vorhandene Grenzgarage ist nicht privilegiert
- Daher keine Anrechnung auf die Längenbegrenzung
- Angerechnet werden nur privilegierte Nebengebäude
- Verzicht des einen Nachbarn darf nicht zum Vorteil des anderen Nachbarn führen

Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 14

„Neuaufwerfen“ der Abstandsflächenfrage



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- OVG Münster, Urteil vom 15.05.1997, 11 A 7224/95, BauR 1997, 996: Auch bei **Nutzungsänderung**, wenn
 - vom Bestandsschutz nicht gedeckt
 - neue Nutzung für geschützte Belange (Sozialabstand, Licht, Luft, Brandschutz) nachteilig
- OVG Münster, Beschluss vom 13.07.1995, 11 B 1543/95, BauR 1996, 240: Bei **baulichen Änderungen** nur dann **nicht**, wenn
 - keine erhebliche Änderung
 - keine nachteilige Auswirkung auf geschützte Belange (s.o.)

Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 15

§ 6 Abs. 15 BauO NRW



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- „Bestehende Gebäude“ = formell oder zumindest materiell legal
- Keine Anwendung auf Garagen oder Nebengebäude i.S. § 6 Abs. 11 BauO NRW
- OVG Münster, Beschluss vom 16.03.2007, Az.: 10 B 14/07: Kommt ein Bauvorhaben einer Neuerrichtung gleich, handelt es sich nicht um eine geringfügige bauliche Änderung i.S. des § 6 Abs. 15 S. 2 BauO NRW a.F. Es kann auch nicht nach der Neufassung zugelassen werden.

Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 16



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

§ 6 Abs. 15 S. 1 Nr. 3 BauO NRW **hier: „Wandveränderung“**

VG Köln, Urteil vom 13.09.2011, Az.: 2 K 6880/10:

- Errichtung Staffelgeschoss ist keine Veränderung der bestehenden Außenwand i.S.v. § 6 Abs. 15 S. 1 Nr. 3 BauO NRW
- Ob selbständige oder einheitliche Außenwand vorliegt, ist Gegenstand einer wertenden Betrachtungsweise
- Hier selbständige Wand des Staffelgeschosses, da insbesondere Versprung um 2,30 m

Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 17



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

§ 6 Abs. 15 S. 2 BauO NRW **(OVG NRW, Az.: 7 A 3782/05)**

Die vom Vorbescheid erfasste Erweiterung des Wohnhauses berührt nachbarliche Belange der Klägerin nur ganz erheblich geringer gewichtig als die Interessen der Beigeladenen an der Erweiterung des Wohnraumes des bestehenden Wohnhauses. Das Wohnhaus bleibt in den Bereichen unverändert, in denen es nach heutiger Rechtslage im Falle einer Neuerrichtung abstandsflächenrechtlich nicht genehmigt werden könnte. Die Gebäudeerweiterung hingegen stünde mit den geltenden Abstandanforderungen in Übereinstimmung, wenn es sich um ein selbständiges Gebäude handeln würde. Der Interessenbewertung liegt eine abstandsflächenrechtliche Betrachtung zugrunde, in die eingestellt wird, inwieweit sich die Gebäudeerweiterung selbst auf abstandsflächenrechtlich geschützte Belange der Klägerin überhaupt erheblich auswirkt. Wirkt sich die Gebäudeerweiterung auf die abstandsflächenrechtlich erheblichen Belange selbst nicht aus, führt dies - vorbehaltlich entgegenstehender öffentlicher Belange - gewöhnlich und so auch hier zu einer Gestattung nach § 6 Abs. 15 BauO NRW.

Abstandsflächenrecht | 27. Oktober 2011 | Folie 18



Nachbarrecht hier: Treuwidrigkeit

- Geltendmachung Abstandsflächenverstoß treuwidrig, wenn eigener „vergleichbarer“ Verstoß (VGH BW, Urteil vom 18.11.2002, Az.: 3 S 882/02, BRS 65 Nr. 193)
- Kriterien für „Vergleichbarkeit“ (OVG NRW, Urteil vom 24.04.2001, Az.: 10 A 1402/98, BRS 64 Nr. 188)
 - Qualität der Beeinträchtigung
 - Maß des Grenzabstandes
- Folge, wenn ehemals Abstandsflächenkonform ?



Nachbarrecht

OVG Münster, Beschluss vom 07.05.2010;
Az.: 7 B 330/10

- Die Geltendmachung eines „vergleichbaren“ Abstandflächenverstoßes auf dem Baugrundstück durch den Nachbarn ist auch dann treuwidrig, wenn der eigene Nachbarrechtsverstoß des klagenden Nachbarn von einer Baugenehmigung gedeckt ist. Dies gilt selbst dann, wenn der Bauherr seinerzeit dem abstandsflächenrechtswidrigen Vorhaben zugestimmt hat.