



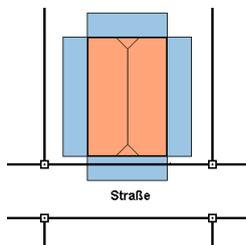
Rechtsanwalt Jochen Zülka
Lehrbeauftragter für Baurecht

aktuell

RR aktuell Nr. 11

Licht, Luft und Sonne - Abstandsflächen: Nachbarschutz und Nachbarstreit

Egal, ob Garage, Gartenhaus, Gewächshaus, Balkon oder Terrasse - an der falschen oder vermeintlich falschen Stelle des Grundstücks errichtet, ist der Streit mit dem Nachbarn oder schlimmstenfalls sogar das Einschreiten der Baubehörde vorprogrammiert. Kein Nachbar möchte, dass man ihm „zu nahe auf die Pelle rückt“. Mit der zunehmenden Verdichtung des Innenbereichs gewinnt daher das Abstandsflächenrecht zunehmend an Bedeutung. In der baurechtlichen Beratungspraxis spüren wir das deutlich. Sollen z.B. Innbereichsgrundstücke zum Zwecke der Bebauung geteilt werden, spielen plötzlich Abstandsflächen eine Rolle, wo vorher (noch) keine Probleme waren. Oder die Frage nach zu beachtenden Abständen wird - besonders in den Innenstädten - zunehmend auch im Zusammenhang mit der energiesparenden Wärmedämmung gestellt, weil dadurch die Außenwände dicker und die Abstände zum Nachbarn kürzer werden.



Abstandsflächen sind die von Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen Gebäuden sowie zwischen Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (z.B. Windenergieanlagen). Die Flächen bemessen sich nach der Beeinträchtigung, die von der jeweiligen Außenwand - Kriterien sind die **Höhe** und die **Breite der Außenwand** - ausgehen kann, so dass mit zunehmender Wandhöhe eine zunehmende Tiefe der Abstandsfläche einzuhalten ist. Die dabei jeweils einzuhaltenden Vorgaben für Abstandsflächen (nur in Niedersachsen als Grenzabstände bezeichnet) sind in den Landesbauordnungen (in NRW **§ 6 BauO NRW**) geregelt. Abstandsflächen haben vor allem eine nachbarschützende Wirkung. Sie sollen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume sichern. Außerdem tragen sie dazu bei, den sozialen Frieden zwischen den Nachbarn zu wahren, weshalb man sie auch als den notwendigen Sozialabstand bezeichnen kann. Sie bilden sozusagen das „No-Spy-Abkommen“ der Nachbarschaft. Das verhindert aber nicht, dass es gerade wegen der Abstandsflächen oft zum nachbarlichen Streit kommt.

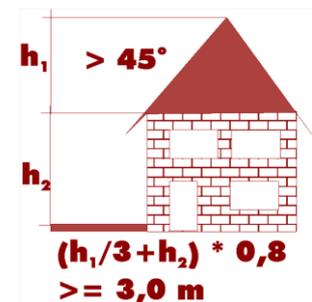
Es würde den Rahmen dieser kurzen Informationsschrift sprengen, würde man alle möglichen auftretenden Fälle oder Berechnungsvarianten im Zusammenhang mit der baurechtlichen Abstandsproblematik hier schildern wollen, zumal auch die jeweiligen Nachbarrechtsgesetze der Länder noch einmal eigene Abstandsvorschriften enthalten. Daher kann es nur darum gehen, einige Grundbegriffe und Grundlagen des baurechtlichen Abstandsflächenrechts zu vermitteln, damit Sie bereits im Vorfeld etwaiger nachbarrechtlicher Auseinandersetzungen über Grundkenntnisse verfügen und Problembewusstsein für schwierigere Fälle entwickeln können.

b.w.

Grundsätzlich gilt, dass Abstandsflächen von allen Seiten eines Gebäudes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen und zu weiteren Gebäuden freigehalten werden müssen. **Die freigehaltenen Flächen (Abstandsflächen) müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen und dürfen in der Regel nicht von Abstandsflächen anderer Gebäude überdeckt werden (Überdeckungsverbot).** Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen (s. Abb.), öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, aber nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen dürfen sich nur dann auf andere Grundstücke erstrecken, wenn deren Freihaltung von oberirdischen Gebäuden **durch Baulast gesichert** ist. Der einzuhaltende Abstand eines Gebäudes zu den Grenzen von nichtöffentlichen Grundstücken wird auch **Bauwich** genannt.

Ob eine Gebäudeaußenwand eine Abstandsfläche auslöst, bestimmt sich ausschließlich nach den Vorgaben des Bauplanungsrechts, also entweder nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben für Innenbereichs- (§ 34 BauGB) oder Außenbereichsvorhaben (§ 35 BauGB). Abstandsflächen sind z.B. nicht erforderlich, wenn das Bauwerk mit seiner Außenwand direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden darf oder muss. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Bebauungsplan Doppelhäuser oder Reihenhäuser bzw. eine Blockbebauung (geschlossene Bauweise), wie in Innenstädten üblich, vorsieht. Auch dürfen Gemeinden aus städtebaulichen Gründen, z.B. zur Wahrung des historischen Ortsbildes oder zur Wahrung der Sicherheit und Ordnung in Bebauungsplänen vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen festsetzen.

Die Tiefe der Abstandsfläche richtet sich nach der Höhe (H) des Gebäudes, die sich aus der jeweiligen Außenwand und dem zu berücksichtigenden Dachanteil zusammensetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Zur Wandhöhe werden Dächer und Dachteile mit einer Dachneigung von mehr als 70° voll und mit einer Dachneigung von mehr als 45° zu einem Drittel hinzugerechnet.



Vereinfachend lässt sich das Abstandsflächensystem mit einem Karton vergleichen, dessen vier Seiten in die Horizontale heruntergeklappt sind. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt **0,8 H im Normalabstand**, 0,5 H in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten und 0,25 H in Gewerbe- und Industriegebieten vor Außenwänden von Produktions- oder Lagergebäuden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen halbiert sich der Abstand. Die Halbierungsregel lässt bei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge ebenfalls die halbe Tiefe der Abstandsfläche, also im Normalfall 0,4 H genügen. **In allen Fällen muss die die Tiefe der Abstandsfläche mindesten 3,0 m betragen.**

Die zwingende Einhaltung der Abstandsflächen entfällt bei Garagen, Stellplätzen, Stützmauern zur Sicherung des natürlichen Geländes, Einfriedungen und Abfalleinrichtungen bis 1,50 m, untergeordneten Gebäuden zur Versorgung mit Energie, Wasser etc. und bei Vorbauten wie Erkern, Balkonen und Altanen, die nicht mehr als 1,50 m vor die jeweilige Außenwand vortreten und nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen sowie den Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze einhalten. Die Grenzabstände der Nachbarrechtsgesetze sind wesentlich geringer als die sich aus den vorstehenden Abstandsflächenregeln ergebenden Grenzabstände, werden aber nur dann relevant, wenn von den baurechtlichen Abstandsflächenregeln abgewichen werden soll.

Für Einzelheiten und Besonderheiten der Abstandsflächenregeln stehen **Riechmann Rechtsanwälte** Ihnen gerne beratend zur Verfügung.