

Bauordnungsrecht Baden- Württemberg

Spannowsky / Uechtritz

2020

ISBN 978-3-406-74789-2

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Dagegen ist bei nicht nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 privilegierten **Balkonen** die Oberkante der Umwehrung für den diesbezüglich zu berechnenden Abstandsflächenabschnitt maßgeblich; OVG Münster NVwZ-RR 2007, 580. **38.1**

Bei in Folge einer nicht ebenen Geländeoberfläche **unterschiedlichen Höhenmaßen** der Wand ist die **nach den Eckpunkten im Mittel gemessene Wandhöhe** maßgebend (§ 5 Abs. 4 S. 3, S. 4 Hs. 1). **39**

Bei nach dem oberen Wandabschluss **gestaffelten Wänden** ist für den jeweiligen Abschnitt gesondert die Höhe und damit Tiefe der Abstandsfläche festzulegen (§ 5 Abs. 4 S. 4 Hs. 2). **40**

III. Die Anrechnung von Dächern auf die Wandhöhe

Abs. 5 ist so strukturiert, dass in **Nr. 1** die **Traufseiten**, in **Nr. 2** die **Giebelseiten** und in **Nr. 3** die **Windenergieanlagen** gesondert erfasst werden. **41**

Die Anrechnung von geeigneten Dachflächen auf die Wandhöhe ist nach den **Traufseiten** und den **Giebelseiten** differenzierend vorzunehmen. **42**

Sie hat im Laufe der Entwicklung der LBO mehrmals geändert. Insbesondere die Anrechnung von Dächern auf den **Giebelseiten** auf die diesbezüglichen Wandhöhen hat eine gesetzgeberische Aufmerksamkeit erfahren, die der praktischen Bedeutung kaum entspricht. **43**

Die nach der LBO 2010 geänderte Regelung wurde durch Art. 1 Nr. 5 lit. b des Gesetzes zur Änderung der LBO vom 11.11.2014 (BWGBl. 2014, 501, in Kraft getreten am 1.3.2015) nochmals hinsichtlich der Anrechnung der Dachhöhe auf die abstandsflächenrelevante Wandhöhe der Giebelseite korrigiert, indem die Höhe der Giebelfläche gem. Abs. 5 Nr. 2 auch dann angerechnet wird, wenn kein Teil der Dachfläche eine größere Neigung als 45° aufweist. **44**

1. Traufseiten

Für die Anrechnung der Dachhöhen auf die abstandsrelevante Wandhöhe bestehen für die Traufseite **drei Fallgruppen**: **46**

a. Dächer oder Dachaufbauten mit einer **Neigung bis einschließlich 45 Grad** bleiben bei der Berechnung der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe **unberücksichtigt**. Praktisch werden hierdurch die meisten Dächer, insbesondere neueren Baujahres, erfasst.

b. Die Höhe von Dächern oder Dachaufbauten mit einer **Neigung von mehr als 45 Grad** werden **zu einem Viertel** der Dachhöhe hinzuaddiert.

c. Die Höhe von Dächern oder Dachaufbauten mit einer **Neigung von mehr als 70 Grad** werden **in voller Höhe** zur Wandhöhe hinzuaddiert.

2. Giebelseiten (Abs. 5 Nr. 2)

Abs. 5 Nr. 2 wurde durch die LBO 2010 neu gefasst. Diese regelte die Situation bei der Berechnung der anzurechnenden Wandhöhe von Giebelflächen neu: Hiernach wird im Regelfall nicht mehr auf die Dachneigung abgestellt, die zuvor zu zahlreichen Ungereimtheiten, vor allem bei unregelmäßigen Dachformen geführt hatte. Bezugspunkt ist seit der LBO 2010 die **Flächenrelation, welche die Giebelfläche im Vergleich zu einer fiktiven rechteckigen Wand aufweist**, die dieselbe maximale Breite und Höhe hat wie die Giebelfläche (**Flächenrelationsmethode**, näher hierzu SHBG/Busch Rn. 82 ff.; krit. hierzu insbesondere hinsichtlich der Berechnungsschwierigkeiten bei atypischen Formen Renner VBIBW 2010, 387). In dem Verhältnis, in dem die Giebelfläche zu der gedachten Wandfläche steht, wird auch deren Höhe für die Abstandsfläche berechnet. Dies bedeutet praktisch, dass die Berechnung nach folgender Formel erfolgt: **47**

Giebelfläche dividiert durch die Fläche des den Giebel umfassenden Rechtecks mal $\frac{1}{2}$

Hiermit soll sich zum einen die Berechnung erheblich vereinfachen, weil Flächeninhalte geometrisch leichter auszurechnen seien und die zuvor oftmals erforderliche und vielfach kritisierte **Differenzierung nach einzelnen Giebelabschnitten in Abhängigkeit von den jeweils angrenzenden Dachneigungen entfallen ist**. Zum anderen soll hiermit ein deutlich gerechterer Bemessungsmaßstab vorliegen, da der Zweck der Abstandsflächenregelungen, nämlich die Verschattung des Nachbargrundstücks zu minimieren, in direkter Rela-

tion zur jeweiligen Wandfläche steht. Um keine Vergrößerung der Abstandstiefen zu erhalten, erfolgt die **Anrechnung nur zur Hälfte**, was in der praktischen Anwendung weitgehend auf die Anrechnung zu einem Viertel (wie vormals) hinausläuft. Bei steileren Dächern als 70 Grad ergibt sich eine Erleichterung.

- 48 Bei flachen Dächern mit einer Neigung von 45 Grad und weniger sollte es nach der LBO 2010 dagegen bei der bisherigen Regelung bleiben. Indem **Nr. 2 Hs. 1** ausdrücklich vorschrieb, dass diese Regelung nur greift, wenn **kein Teil der Dachfläche eine größere Neigung als 45 Grad aufweist**, entfiel die vormals praktizierte aufwändige horizontale Aufteilung der Giebelflächen bei der Abstandsflächenberechnung. Unregelmäßige Dachformen, zB versetzte Satteldächer und Ähnliche, unterfielen daher regelmäßig vollständig der Berechnung nach **Nr. 2 Hs. 2**. Im Übrigen war mit der Neuregelung auch **keine vertikale Aufteilung der Wand- und Giebelflächenfläche bei der Berechnung** mehr vorzunehmen.
- 49 Die **LBO 2015** bereinigte dann die auch nach der LBO 2010 unbefriedigende Situation bei der **Berechnung der anzurechnenden Wandhöhe von Giebelflächen, wenn ein Teil der Dachfläche eine größere Neigung als 45 Grad aufweist**: Die die Privilegierung für den Fall, dass kein Teil der Dachfläche eine größere Neigung als 45 Grad aufweist, durch Streichung der Wörter „gar nicht, soweit kein Teil der Dachfläche eine größere Neigung als 45° aufweist, im Übrigen“ ist entfallen, sodass **bei der Berechnung der einzuhaltenden Abstandsflächen die Giebel aller Dächer künftig in gleicher Weise berücksichtigt werden**.

3. Windkraftanlagen

- 50 **Abs. 5 Nr. 3** trägt dem Umstand Rechnung, dass die in erster Linie für Gebäude konzipierten Berechnungsregeln nur bedingt auf Windenergieanlagen anwendbar sind und zu unbefriedigenden Ergebnissen, insbesondere übergroßen Abstandstiefen führen, was nicht im Sinne einer Förderung regenerativer Energieträger ist.
- 51 Durch die LBO 2015 ist eine **erleichternde Regelung erfolgt, da durch diese klargestellt wird, dass die Rotorblätter bei der Höhenermittlung nicht mitzurechnen sind**. Der **Mindestabstand von der Länge der Rotorblätter** ergibt sich daraus, dass diese auch nicht zeitweise über Nachbargrundstücke ragen dürfen.
- 52 Bei Windkraftanlagen kommt Abständen wegen der hohen Konflikträchtigkeit eine besondere Rolle zu. Unabhängig von den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ergeben sich aus **umwelt- oder planungsrechtlichen gesetzlichen Vorgaben oder Verwaltungsvorschriften** größere Abstände, zB nach dem **Windenergieerlass Baden-Württemberg** vom 9. Mai 2012 – Az.: 64-4583/404. Dieser ist zwar mit Wirkung ab dem 9.5.2019 außer Kraft getreten und durch das „Themenportal Windenergie“ ersetzt worden (abrufbar unter <http://gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/37557/>), soll jedoch weiter als Orientierungsgrundlage in der Praxis angewandt werden (Schreiben des Umweltministeriums v. 18.2.2019 – Az. 6-4583/1053).

IV. Irrelevanzregelung nach Abs. 6

1. Untergeordnete Bauteile

- 53 **Untergeordnete Bauteile** (zB Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) bleiben bei der Bemessung gem. § 5 Abs. 6 **S. 1** außer Betracht (und sind damit auch abweichend von § 5 Abs. 1 S. 1 in den Abstandsflächen zulässig), wenn sie **nicht über 1,5 m vor die Außenwand vortreten** und ihrerseits **zur Nachbargrenze einen Abstand von mindestens 2 m** einhalten.

2. Vorbauten

- 54 Auch Vorbauten wie die als Regelbeispiele aufgeführten Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) **bis 5 m Breite** bleiben bei der Bemessung gem. § 5 Abs. 6 **S. 1** außer Betracht (und sind damit auch abweichend von § 5 Abs. 1 S. 1 in den Abstandsflächen

zulässig), wenn sie nicht über **1,5 m vor die Außenwand vortreten** und ihrerseits **zur Nachbargrenze einen Abstand von mindestens 2 m** einhalten (→ Rn. 54.1).

Für **Balkone**, welche diese Maße nicht einhalten, sind eigene Abstandsflächen in der Weise darzustellen, als ob von der Oberkante der Brüstung gemessen die Außenwand des Gebäudes vorspringen würde (VGH Mannheim VBIBW 2019, 390 (392) mwN) **54.1**

Nach dem Urt. des VGH Mannheim (BeckRS 2015, 53374) soll selbst dann, wenn ein Balkon in Abstandsflächenplan und Lageplan fehlerhaft überhaupt nicht dargestellt wird und der Balkon das **Mindestmaß zur Nachbargrenze von 2,0 m deutlich unterschreitet**, ein Widerspruch des Nachbarn unbegründet sein, wenn die Baugenehmigung dennoch erteilt worden war. Denn die in dieser getroffenen Feststellung, dass die Anlage den baurechtlichen sowie den anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspreche, und die hiermit verbundene Legalisierungswirkung schließe es aus, die Errichtung der genehmigten Anlage als baurechtswidrigen Zustand zu werten, solange die zuständige Baurechtsbehörde die Baugenehmigung nicht zurückgenommen habe (aA zu Recht die Vorinstanz VG Karlsruhe – 4 K 675/13). **54.2**

In **Abs. 6 Nr. 2** wurde durch die LBO-Novelle 2015 die vormalige Sonderregelung für **Wintergärten** (sie durften ceteris paribus bis 2 m hervortreten) gestrichen. Auch Wintergärten sind bei der Bemessung der Abstandsflächen wie die übrigen Vorbauten nur dann nicht zu berücksichtigen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand treten, da sie von Nachbarn häufig nicht als weniger beeinträchtigend als andere Vorbauten, zB Balkone, empfunden werden. In der Praxis hatte die Sonderregelung zudem insbesondere bei mehrgeschossiger Ausführung teils schwierige Abgrenzungsfragen zu verglasten Balkonen, die nur 1,5 m hervortreten dürfen, aufgeworfen. **55**

3. Nachträgliche Wärmedämmung

Nach § 5 Abs. 6 S. 2 bleibt eine **nachträgliche Wärmedämmung** eines **bestehenden Gebäudes** außer Betracht, also nach dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht unberücksichtigt, sodass sie hinweggedacht werden kann, wenn sie nicht in bestimmten Maßen vor die Außenwand tritt. Das **Gesetz zur Änderung der LBO vom 18. Juli 2019 (GBl. 313)** erweiterte die abstandsflächenrechtliche Zulässigkeit nachträglicher Wärmedämmung, indem eine solche nicht nur bis 0,25 m, sondern **bis 0,30 m abstandsflächenrechtlich unbeachtlich** bleibt. Zudem wird durch den Zusatz „**einschließlich Bekleidung**“ klargestellt, dass in diesem Maß auch Putz, Klinker, Platten etc. der Außenwandfassade enthalten sind. **56**

Unter **bestehenden Gebäuden** sind solche zu verstehen, die materiell oder formell rechtmäßig und vollständig errichtet wurden. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass im Hinblick auf diese Privilegierung zunächst ohne Wärmedämmung gebaut und diese dann nachträglich aufgebracht wird. **57**

Auch die nachträgliche **Dämmung eines Daches** (Aufdachdämmung) kann Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben. Nach Sinn und Zweck der Regelung war die Privilegierung auch ohne gesetzliche Regelung entsprechend anwendbar (SHBG/Schlötterbeck Rn. 102). Das **Gesetz zur Änderung der LBO vom 18. Juli 2019 (GBl. 313)** regelt dies für den Fall der **Kombination einer aus energetischer Sicht regelmäßig sinnvollen Außenwanddämmung mit einer Aufsparren-Dachdämmung** in § 5 Abs. 6 S. 2 in folgender Weise: eine nachträgliche Dachdämmung, die zu einer größeren Wandhöhe führt und daher eigentlich zusätzliche Abstandsfläche erfordern würde, ist ohne abstandsflächenrechtliche Anforderung zulässig, soweit diese Abstandsfläche auf das Maß von 0,30 m, das abstandsflächenrechtlich unbeachtlich ist, angerechnet wird. Folgendes Beispiel führt die Begründung des Gesetzentwurfes (LT-Drs. 16 /6293, 20) an: Eine Dachdämmung, die mit einer Dachanhebung von 10 cm verbunden ist, ist im Regelfall (wenn also die Wandhöhe mit dem Faktor 0,4 zu multiplizieren ist, vgl. § 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 LBO) mit 0,04 m auf das Maß von 0,30 m anzurechnen, sodass eine Außenwanddämmung in diesem Fall noch bis 0,26 m abstandsflächenrechtlich unschädlich möglich ist. **58**

Der **Brandschutz** kann durch die Verkürzung der Abstandsflächentiefe vor allem dann tangiert sein, wenn hierdurch der Mindestabstand nach § 7 S. 2 von 2,5 m bzw. 2,0 m unterschritten wird. Hier sind die Anforderungen an Brandwände nach § 27 Abs. 4 iVm § 7 Abs. 1 BWLBOAVO zu berücksichtigen, wobei für nichtbrennbare Dämmstoffe nach § 7 **59**

Abs. 2 Nr. 4 BWLBOAVO wiederum eine Ausnahme gilt. Bei der Verwendung brennbarer Brennstoffe bleibt nur die Möglichkeit einer Abweichung nach § 56 Abs. 1 (SHBG/Schlottorbeck Rn. 10).

- 60 Von der aus Gründen des Allgemeinwohls (Klimaschutz) eingeführten bauordnungsrechtlichen Privilegierung wärmedämmungsbedingter Verkürzung der Tiefen von Abstandsflächen zu unterscheiden ist die **privatrechtliche Regelung zur Zulässigkeit eines wärmedämmungsbedingten Überbaus**. Diese ist in der durch Gesetz vom 4.2.2014 (BWGBl. 2014, 65) eingeführten Bestimmung des **§ 7c BWNRRG** geregelt.

V. Maß der Tiefe nach Abs. 7

1. Allgemeines

- 61 Die Bestimmungen zum Maß der Tiefe nach Abs. 7 sind das **vorläufige Ergebnis der Entwicklung hin zur deutlichen Zurücknahme der Abstandsflächentiefen** mit dem Ziel, baulandschonendere, umweltgerechtere und kostengünstigere Bebauungen ermöglichen zu können: Sowohl **ökologische** (Flächenverbrauch) als auch **ökonomische** (kostengünstigeres Bauen für die Bauherren, Begrenzung der Infrastrukturfolgekosten für die Gemeinde) Gründe sprechen für eine Rücknahme der Abstandsflächentiefen. Die Zweckbestimmung der Abstandsflächenregelung darf dabei aber nicht aus dem Blick geraten → Rn. 4.

2. Baugebietsabhängige Faktoren

- 62 Einschneidend war die Änderung der Multiplikatoren durch die **LBO 2010**: Abs. 7 wurde hierdurch deutlich dereguliert, indem die **Aufspaltung der einzuhaltenden Tiefen der Abstandsflächen in einen nachbarschützenden und einen nicht nachbarschützenden Teil aufgegeben** wurde. Abs. 7 in der seit der LBO 2010 geltenden Fassung sieht nur noch eine maßgebliche Abstandstiefe in jeder Gebietsart vor. Diese festgesetzten Abstandstiefen entsprechen den zuvor in S. 3 geregelten nachbarschützenden Teilen der Abstandstiefen.
- 63 Ein Rechtsverlust der Angrenzer bzw. Nachbarn war damit nicht verbunden. In der Praxis war der nachbarschützende Teil die entscheidende Festlegung, da die Baurechtsbehörde bei der Zulassung von Abweichungen nachbarliche Belange im nicht nachbarschützenden Teil der Abstandsfläche nicht zu berücksichtigen hatte, sondern die Zulassung lediglich von einer ausreichenden Belüftung und Beleuchtung sowie eines ausreichenden Brandschutzes abhängig machen konnte, was in diesem Abstandstiefenbereich im Regelfall kein wirkliches Hindernis darstellte. **Die seit der LBO 2010 geltenden Abstandstiefen sind vollumfänglich nachbarschützend.**
- 64 Die Multiplikatoren für die ermittelte abstandsflächenrechtlich relevante Wandhöhe stellen sich wie folgt dar:
- für **alle Baugebiete außer** Kerngebiete, Dorfgebiete, besondere Wohngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete sowie Sondergebiete, die nicht der Erholung dienen, der regelmäßige Multiplikator **0,4** (bis 1995 0,8; bis 2010 0,6);
 - für **Kerngebiete** (§ 7 BauNVO), **Dorfgebiete** (§ 5 BauNVO) und **besondere Wohngebiete** (§ 4a BauNVO) der Multiplikator **0,2** (bis 1995 0,5; bis 2010 0,4), wobei das Gesetz zur Änderung der LBO vom 18. Juli 2019 (GBl. 313) in diese **urbane Gebiete** (§§ 1 Abs. 2 Nr. 7, 6a BauNVO, neu eingeführt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/14/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, BGBl. I S. 1057) einreicht, sodass in diesen eine entsprechend effektivere Flächenausnutzung möglich ist;
 - für **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO), **Industriegebiete** (§ 9 BauNVO) sowie Sondergebiete, die nicht der Erholung dienen, der **Multiplikator 0,125** (bis 2010 0,25);
 - in **faktischen Baugebieten** (unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB) gilt die Regelung bei einheitlicher Bebauung entsprechend, bei den üblichen Gemengelagen, insbesondere dem faktischen Baugebiet mit **Mischcharakter** verbleibt es beim regelmäßigen Multiplikator von 0,4.
- 65 Durch die Beseitigung der Aufspaltung der Abstandstiefen in einen nachbarschützenden und nicht nachbarschützenden Teil hatte mit der LBO 2010 auch das vormals in **Abs. 8** geregelte sogenannte **Schmalseitenprivileg**, das in den Abstandsflächenregelungen einiger

Bundesländer noch enthalten ist, keinen Anwendungsbereich mehr und konnte daher entfallen.

§ 6 Abstandsflächen in Sonderfällen

(1) ¹In den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind zulässig:

- 1. Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben,
- 2. Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m²,
- 3. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie nicht höher als 2,5 m sind oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25 m² beträgt,
- 4. landwirtschaftliche Gewächshäuser, die nicht unter Nummer 2 fallen, soweit sie mindestens 1 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

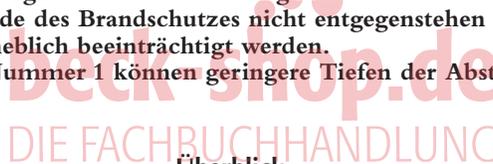
²Für die Ermittlung der Wandhöhe nach Satz 1 Nr. 2 ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. ³Die Grenzbebauung im Falle des Satzes 1 Nr. 2 darf entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

(2) Werden mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nach Absatz 1 dennoch Abstandsflächen eingehalten, so müssen sie gegenüber Nachbargrenzen eine Tiefe von mindestens 0,5 m haben.

(3) ¹Geringere Tiefen der Abstandsflächen sind zuzulassen, wenn

- 1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
- 2. Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

²In den Fällen der Nummer 1 können geringere Tiefen der Abstandsflächen auch verlangt werden.



Überblick

§ 6 regelt Sonderfälle, die von den allgemeinen Regeln des § 5 abweichen.

Abs. 1 lässt bestimmte bauliche Anlagen sowohl in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen als auch ohne eigene Abstandsflächen zu. Besondere praktische Bedeutung kommt hierbei vor allem den privilegierten Grenzgaragen zu.

Abs. 2 sieht für den Fall, dass Abstandsflächen vorgesehen werden, obwohl dies nicht erforderlich wäre, die Pflicht zur Einhaltung eines Mindestabstandes vor.

Abs. 3 enthält einerseits einen Anspruch auf Zulassung geringerer Tiefen der nach § 5 eigentlich notwendigen Tiefen, zum anderen die Möglichkeit, in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen als die in § 5 vorgesehenen Abstandsflächen behördlicherseits auch zu verlangen, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern.

Übersicht

	R.n.		R.n.
A. Bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind (Abs. 1)		3. Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind	8
I. Abs. 1 S. 1	1	4. Landwirtschaftliche Gewächshäuser	10
1. Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben	2	II. Abs. 1 S. 2	11
2. Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m ²	2	III. Abs. 1 S. 3	12
		B. Abs. 2	13
		C. Abs. 3	15
		I. Abs. 3 in der bis zur LBO 2010 geltenden Fassung	15

	R.n.		R.n.
II. Anspruch auf geringere Tiefen der Abstandsflächen	16	4. Korrektur bauplanungsrechtlicher Vorgaben durch Bauordnungsrecht?	25
1. S. 1 Nr. 1	18	5. Verlangen geringerer Tiefen der Abstandsflächen durch die Baurechtsbehörde	28
2. S. 1 Nr. 2	19		
3. Überführung der Regelung zur nachträglichen Wärmedämmung in § 5 Abs. 6 S. 2	24	D. Befreiung von erforderlichen Abstandsflächen	29

A. Bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind (Abs. 1)

1 **Abs. 1** in der Neufassung durch die LBO 2010 war nach der Gesetzesbegründung eine neue Kernvorschrift des Abstandsflächenrechts (LT-Drs. 14/5013, 39). Die Bestimmung enthält - unbeschadet des Vorrangs planungsrechtlicher Vorgaben in § 5 Abs. 1 S. 2 und 3 - **alle Aussagen dazu, welche Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen abweichend vom Grundsatz des § 5 Abs. 1 keine eigenen Abstandsflächen erzeugen und gleichzeitig in fremden Abstandsflächen zulässig sind.** Durch die abschließende Auflistung aller Sonderfälle wurden mit der LBO 2010 sämtliche Maßangaben zu baulichen Anlagen, die vormals in den § 5 Abs. 1 und 9 sowie § 6 Abs. 1, 3 und 6 enthalten waren, in einem Absatz zusammengefasst.

I. Abs. 1 S. 1

1. Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben

2 Die Sonderfälle der **Nr. 1** entsprechen denen des vor Inkrafttreten der LBO 2010 in S. 1 geregelten Fälle (vgl. hierzu SHBG/Busch Rn. 10 ff.).

2.1 Ob eine **Terrasse** im Garten eines Wohnhausgrundstückes noch ein Gebäudeteil des Wohnhauses und damit abstandsflächenpflichtig ist, beurteilt sich nach der räumlichen Beziehung der Terrasse zum Wohnhaus unter baulich-konstruktiven Gesichtspunkten (VGH Mannheim NVwZ-RR 2019, 15 = VBIBW 2019, 77).

2. Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m²

3 Die **Nr. 2** umfasst die allgemeinen Sonderfälle zulässiger Grenzbauten.

4 Zum einen und insbesondere geht es um **Garagen, die Gebäude oder Gebäudeteil** sein können. Praktisch stellt diese Sonderregelung die wichtigste dar.

5 Durch die mit der LBO 2010 vorgenommene Erweiterung um Gebäude **ohne Aufenthaltsräume** (§ 2 Abs. 7 → § 2 Rn. 59 ff.) hat sich die Problematik der Entprivilegierung von Grenzgaragen durch hiermit verbundene anderweitige Nutzungen rechtlich deutlich entspannt.

6 Darüber hinaus sind auch ausdrücklich **Gewächshäuser** genannt, die bei Einhaltung der genannten Maße auch weiterhin als Grenzbauten und in anderen Abstandsflächen errichtet werden können.

7 Durch die Aufnahme aller Gebäude ohne Aufenthaltsräume werden auch die bisherigen Gebäude, die der örtlichen Versorgung dienen oder sich auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden, erfasst.

3. Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind

8 Durch **Nr. 3** wurden die vor Inkrafttreten der LBO 2010 geltenden Vorschriften des § 5 Abs. 9 aF und § 6 Abs. 6 Nr. 2 aF in einer Regelung zusammengefasst. Durch diese Zusammenfassung erübrigte sich auch die notwendige Harmonisierung der Wortlaute dieser beiden Vorschriften, da nach dem Wortlaut des § 6 Abs. 6 Nr. 2 aF auch solche sonstigen baulichen Anlagen nicht in den Abstandsflächen anderer baulichen Anlagen zulässig waren, die nach § 5 Abs. 9 aF selbst keine Abstandsflächen generierten.

Seit der LBO 2010 gilt, dass alle sonstigen baulichen Anlagen dann eigene Abstandsflächen 9 besitzen und in Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen unzulässig sind, wenn sie beide in Nr. 3 aufgeführten Grenzwerte überschreiten. Dies war bei der vormaligen Regelung unklar.

Im Rahmen der vorgegebenen Maße sind auch bauliche Anlagen wie eine **Aufschüttung mit Stützmauer auf der Grenze** abstandsflächenirrelevant (VGH Mannheim VBIBW 2019, 36 (38) = BeckRS 2018, 17861). 9.1

Sind Aufschüttungen oder Abgrabungen mit **Stützmauern** verbunden, sollen auch diese 9a im Rahmen der Größen der Nr. 3 auf der Grenze zulässig sein (VGH Mannheim VBIBW 2019, 390 (392) = NVwZ-RR 2019, 759 mit der Begründung, dass es sich bei Aufschüttungen und Abgrabungen zwar um bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 1 S. 3 handele, deren Zulässigkeit sich aber nach § 10 richte → § 10 Rn. 9, → § 10 Rn. 17).

4. Landwirtschaftliche Gewächshäuser

Nr. 4 nimmt den Regelungsbereich des Abs. 3 in der vor Inkrafttreten der LBO 2010 10 geltenden Fassung auf, der damit entfallen konnte.

II. Abs. 1 S. 2

Abs. 1 S. 2 entspricht S. 3 in der vor Inkrafttreten der LBO 2010 geltenden Fassung, die 11 jedoch deutlich entschlackt wurde. Bei Grenzbauten nach Nr. 2 ist weiterhin abweichend von § 5 Abs. 4 nicht die mittlere Wandhöhe, sondern der **höchste Punkt der Geländeoberfläche** maßgebend.

III. Abs. 1 S. 3

S. 3 entspricht dem vor Inkrafttreten der LBO 2010 geltenden S. 4, wobei die Fälle, auf 12 die sich die Regelung bezieht, mit der LBO 2010 ausdrücklich genannt wurden. Mit der LBO 2015 ist die **Längenbegrenzung** für Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben (§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1) entfallen und beschränkt sich nur auf die Fälle der Nr. 2.

B. Abs. 2

Sollen dennoch Abstandsflächen eingehalten werden, müssen sie gem. § 6 Abs. 2 mindes- 13 tens eine Tiefe von 0,5 m haben.

Die Regelung dient der **Vermeidung von Schmutzwinkeln**, die dann entstehen wür- 14 den, wenn die bauliche Anlage auf der einen Seite der Grundstücksgrenze einen beliebigen kleinen Abstand einhalten würde und die bauliche Anlage auf der anderen Seite zulässigerweise als Grenzbebauung errichtet wäre.

C. Abs. 3

I. Abs. 3 in der bis zur LBO 2010 geltenden Fassung

Der vormalige Abs. 3 konnte entfallen. Die Verweisung in dessen S. 1 auf die Anwendbar- 15 keit des Abs. 1 war entbehrlich, da in der mit der LBO 2010 eingeführten Regelung **in Abs. 1 Nr. 2 Gewächshäuser ausdrücklich aufgeführt** sind. Eine Verweisung auf Abs. 2 war nicht mehr erforderlich, da dieser auf Gewächshäuser ohnehin Anwendung findet. S. 2 wurde entbehrlich, da sein Regelungsgegenstand im Abs. 1 Nr. 4 aufgenommen wurde.

II. Anspruch auf geringere Tiefen der Abstandsflächen

Der mit der LBO 2010 zu Abs. 3 gewordene Absatz (vormals Abs. 4) enthält in **S. 1** einen 16 **Anspruch auf Zulassung geringer Abstandsflächen** unter den genannten Voraussetzungen. Dieser ist vom Gericht im Rahmen einer Nachbarklage zu Gunsten des Bauherrn zu berücksichtigen, auch wenn eine Entscheidung der Baurechtsbehörde hierüber nicht vorliegt

(VGH Mannheim Ur. v. 20.05.2015 – 8 S 1914/14, VwBIBW 2016, 287 (289); im Anschluss an VGH Mannheim Ur. v. 25.01.1996 – 5 S 2766/95 juris Rn. 24, BeckRS 1996, 21768).

- 17 **S. 2** ermächtigt die zuständige Baurechtsbehörde dazu, im Falle des S. 1 Nr. 1 geringere Tiefen als der nach § 5 vorgesehenen Tiefen auch zu **verlangen**.
- 1. S. 1 Nr. 1**
- 18 **Nr. 1** begründet einen Anspruch auf Zulassung einer geringeren Tiefe einer Abstandsfläche, **wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern**.
- 2. S. 1 Nr. 2**
- 19 **Nr. 2** setzt zunächst voraus, dass die **Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet** bleiben, **Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen** und **nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt** werden (→ Rn. 19.1).
- 19.1 Stehen einem wiederrechtlich errichteten Wintergarten Gründe des Brandschutzes entgegen, weil eine nach § 27 Abs. 4 LBO 2010 iVm § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBOAVO erforderliche Brandwand nicht vorhanden ist, spielt es keine Rolle, dass der Eigentümer des angrenzenden Grundstückes der Errichtung des Wintergartens zugestimmt hat (VGH Mannheim BeckRS 2016, 54453 = VwBIBW 2017, 200; vgl. zur Bedeutung der Zustimmung des Eigentümers des angrenzenden Grundstückes VGH Mannheim BeckRS 2014, 52773 = BauR 2014, 1752).
- 20 **Nr. 2** wurde in der LBO 2010 in Folge des Entfallens der Aufspaltung der Abstandsflächen in einen nachbarschützenden und einen nicht nachbarschützenden Teil (§ 5 Abs. 7 S. 3 aF) angepasst. Dies hat zur Folge, dass es **nur noch nachbarschützende Abstandsflächen** gibt, und bedeutet für die Zulassung geringerer als der vorgeschriebenen Abstandsflächentiefen nach Nr. 2, dass eine Zulassung jetzt in jedem Fall voraussetzen muss, dass **nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden**.
- 21 Die obergerichtliche Rechtsprechung des VGH Mannheim zur Nr. 2 geht davon aus, dass **eine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange regelmäßig vorliegt, wenn der nachbarschützende Teil der Abstandsflächentiefe iSd § 5 Abs. 7 S. 3 aF unterschritten wird, „gleichgültig, ob die Unterschreitung gravierend oder geringfügig ist“**, sodass nachbarliche Belange in einem solchen Fall nur dann nicht erheblich beeinträchtigt sind, „wenn die vorhandene Situation in Bezug auf das Nachbargrundstück durch bauordnungsrechtlich relevante Besonderheiten gekennzeichnet ist, die das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung des nachbarschützenden Teils der Abstandstiefe deutlich mindern oder als weniger schutzwürdig erscheinen lassen“, wobei sich solche Besonderheiten „aus den tatsächlichen Verhältnissen auf dem Nachbargrundstück oder aus seiner rechtlichen Beziehung zum Baugrundstück“ ergeben können (VGH Mannheim BeckRS 2015, 45523 im Anschluss an BeckRS 2010, 45846) oder „daraus, dass sich den Abstandsvorschriften selbst eine andere Wertung des Gesetzgebers entnehmen lässt (VGH Mannheim BeckRS 2015, 45523 im Anschluss an BeckRS 2008, 38410; krit. hierzu Sauter Rn. 44).
- 22 An dieser nur an der normativen Wertung des Gesetzes, nicht aber auch an einer einzelfallbezogenen konkreten Betrachtung ausgerichteten Auslegung für den Fall der Unterschreitung der Mindestdiefe der Abstandsfläche (§ 5 Abs. 7 S. 2) hält die Rechtsprechung **auch nach Wegfall der Unterscheidung zwischen nachbarschützenden und nicht nachbarschützenden Teilen der Abstandsflächen** durch das Änderungsgesetz v. 17.11.2009 (BWGBl. 2009, 615) fest (VGH Mannheim BeckRS 2015, 45523 im Anschluss an VGH Mannheim BeckRS 2010, 48640).
- 23 Anders könnte es sich dagegen verhalten, wenn es um die bauliche Veränderung eines bereits bestehenden grenznahen Gebäudes geht (VGH Mannheim BeckRS 2013, 59212).