

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	1
1. Regelungsgehalt des Abstandsflächenrechts	1
2. Schutzziele des Abstandsflächenrechts	2
a) Belichtung, Besonnung, Belüftung	2
b) Brandschutz	3
c) Sozialabstand	3
II. Nachbarschutz	5
1. Abstrakt-genereller Nachbarschutz	5
2. Besonderheiten der novellierten Berliner Bauordnung	6
3. Bestimmbarkeit der Abstandsfläche	7
4. Ausnahmen vom Nachbarschutz	7
5. Begriff des Nachbarn	9
III. Kommentar	11
1. Absatz 1	11
a) Abstandsflächen vor oberirdischen Gebäuden (§ 6 Absatz 1 Satz 1)	11
b) Außenwände von Gebäuden	15
c) Abstandsflächen bei baulichen Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung (§ 6 Absatz 1 Satz 2)	18
aa) Gebäudegleiche Wirkung	19
bb) Terrassen	21
cc) Einzelfälle	23
d) Nichterforderlichkeit von Abstandsflächen (§ 6 Absatz 1 Satz 3)	24
aa) Verhältnis des Bauordnungsrechts zum Planungsrecht	24
bb) Grundstücksgrenze und Nachbargrenze	27
cc) Planungsrechtliche zulässige Grenzbebauung	28
dd) Geschlossene Bauweise	30
ee) Abweichende Bauweise	31
ff) Offene Bauweise	32
gg) Baulinien und Baugrenzen	34
hh) Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB	35
ii) Regellose Bebauung im Innenbereich	35
jj) Ausmaß des Grenzanbaus, insbesondere Anbaugeschäft	38
kk) Außenbereich (§ 35 BauGB)	39
2. Absatz 2	42
a) Grundregel (§ 6 Absatz 2 Satz 1)	42
aa) Novelle der Brandenburgischen Bauordnung	43
bb) Grundstücksbegriff	44
b) Abstandsfläche auf öffentlichen Flächen (§ 6 Absatz 2 Satz 2)	44
c) Abstandsflächen/ Abstände auf anderen Grundstücken (§ 6 Absatz 2 Satz 3)	46

3. Überdeckungsverbot (§ 6 Absatz 3).....	50
a) Grundregel	50
b) Ausnahmen vom Überdeckungsverbot.....	51
aa) Absatz 3 Nummer 1	51
bb) Absatz 3 Nummer 2	53
cc) Absatz 3 Nummer 3	55
4. Maß der Abstandsfläche (§ 6 Absatz 4)	57
a) Grundsätze der Bemessung.....	57
b) Bestimmung der maßgeblichen Höhe H (Absatz 4 Satz 2).....	59
aa) Unterer Bezugspunkt	60
bb) Oberer Bezugspunkt	60
c) Wandhöhe von vor- oder zurücktretenden Bauteilen sowie Dächern	63
5. Tiefe der Abstandsfläche (§ 6 Absatz 5).....	68
a) Allgemeines.....	69
b) Regeltiefe (§ 6 Absatz 5 Satz 1).....	70
c) Gebietspezifische Regeltiefe in Gewerbe- und Industriegebieten (§ 6 Absatz 5 Satz 2)	71
d) Gebäudeklassenspezifische Regeltiefe für Gebäudeklassen 1 und 2 (§ 6 Absatz 5 Satz 3)	74
aa) Allgemeines.....	74
bb) Gebäudeklasse 1 und 2	74
cc) Gebäudeklasse 2	77
dd) Pauschalabstand von 3 Metern.....	78
e) Mindesttiefe	78
f) Vorrang städtebaulicher Satzungen/ Rechtsverordnungen und örtlicher Bauvorschriften	79
aa) Städtebauliche Satzungen	80
bb) Bauordnungsrechtliche Satzungen/Verordnungen in Brandenburg.....	83
cc) Anforderungen an die Abwägung.....	83
dd) Gebot der Rücksichtnahme	90
ee) Besonderheiten für Berlin.....	93
ff) Besonderheiten für Brandenburg	94
6. Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten (§ 6 Absatz 6).....	96
a) Allgemeines.....	97
aa) Berlin	97
bb) Brandenburg.....	98
b) Vor die Außenwand vortretende Bauteile (§ 6 Absatz 6 Nummer 1).....	98
aa) Vortretende Bauteile	98
bb) Maß des Vortretens	98
c) Wintergärten (§ 6 Absatz 6 Nummer 2 BbgBO).....	100
aa) Begriff des Wintergartens	100
bb) Maße	101
d) Balkone in Brandenburg (§ 6 Absatz 6 Nummer 3 BbgBO).....	103

aa)	Begriff des Balkons	103
bb)	Maße	103
e)	(Sonstige) Vorbauten	
	(§ 6 Absatz 6 Nummer 2 BauO Bln / Nummer 4 BbgBO)	103
aa)	Begriff der Vorbauten	103
bb)	Begriff der Vorbauten in Berlin	104
cc)	Maß der Vorbauten (Berlin/Brandenburg)	104
f)	Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten	
	(§ 6 Absatz 6 Nummer 3 BauO Bln / Absatz 6 Nummer 5 BbgBO)	105
g)	Rechtsfolge	106
7.	Außenwandverkleidungen (§ 6 Absatz 7)	108
a)	Novellierungen	108
b)	Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung	109
c)	Solaranlagen	109
d)	Maße	109
e)	Rechtsfolge	111
f)	Planungsrechtliche Privilegierung	111
g)	Zivilrechtliche Privilegierung	111
aa)	Berlin	112
bb)	Brandenburg	112
8.	Nebenanlagen und Garagen (§ 6 Absatz 8)	113
a)	Allgemeines	114
aa)	Berlin	114
bb)	Brandenburg	114
b)	Abstandsflächenrechtliche Privilegierung	115
aa)	Gebäudeabstand	115
bb)	Grenzabstand	116
c)	Planungsrechtliche Relevanz	117
d)	Garagen und aufenthaltsraumlose Gebäude (Nummer 1)	117
aa)	Garage	118
bb)	Gebäude	118
cc)	Verbot von Aufenthaltsräumen	119
e)	Länge und Maße von Garagen und Gebäuden (Nummer 1, Satz 2)	120
aa)	Mittlere Wandhöhe	120
bb)	Gebäudelänge	121
cc)	Grundstücksgrenze	123
f)	Gebäudeunabhängige Solaranlagen (Nummer 2)	124
g)	Stützmauern und geschlossene Einfriedungen (Nummer 3)	124
h)	Begrenzung der Bebauungslänge (Satz 2)	125
9.	Nachträgliche Errichtung von Treppen und Aufzügen	
	(§ 6 Absatz 10 BauO Bln / § 6 Absatz 9 BbgBO)	128
a)	Novellierungen	128
b)	Zulässigkeitstatbestand	128
c)	Maße	130
d)	Rechtsfolge	130
10.	Privilegierte Änderungen von baulichen Anlagen	
	(§ 6 Absatz 10 BbgBO bzw. § 6 Absatz 9 BauO Bln)	131

a) Allgemeines.....	132
b) Rechtmäßige Gebäude.....	133
aa) Rechtmäßig bestehende Gebäude (Berlin).....	133
bb) Rechtmäßig errichtete Gebäude (Brandenburg).....	134
c) Änderung innerhalb des Gebäudes (Nummer 1).....	135
d) Nutzungsänderung (Nummer 2).....	136
e) Dachräume und Dachgeschosse (Nummer 3 BbgBO – bzw. Nummer 5 BauO Bln).....	136
f) Vor- und Anbauten (Nummer 3 BauO Bln bzw. Nummer 4 BbgBO).....	137
g) Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen (Nummer 4 BauO Bln bzw. Nummer 5 BbgBO).....	138
h) Ersatz des gesamten Gebäudes (§ 6 Absatz 9 Satz 2 BauO Bln).....	139
i) Ausschluss von nach Absatz 8 privilegierten Gebäuden.....	139
j) Rechtsfolge.....	139
11. Besonderer Abweichungstatbestand in Berlin (§ 6 Absatz 11 BauO Bln).....	141
a) Novelle.....	141
b) Abweichungstatbestand des § 6 Abs. 11 Satz 1 BauO Bln.....	142
c) Abweichung bei Atypik.....	144
d) Abweichung ohne Atypik (Satz 2).....	147
e) Rechtsschutz.....	147
f) Ausblick.....	148
Vorschriften	
Bauordnungen für Berlin und Brandenburg – Auszüge –.....	150
Ziffer 6 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO).....	169
Baugesetzbuch – Auszüge –.....	173
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) – Auszüge –.....	183
Bürgerliches Gesetzbuch – §§ 912–915 –.....	190
Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln) – Auszug –.....	192
Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) – Auszug –.....	200
Stichwortverzeichnis.....	211