# Bauordnungsrecht Bayern

Spannowsky / Manssen

2020
ISBN 978-3-406-74790-8
C.H.BECK

eine Rolle, wenn die Änderungsmaßnahme als solche die heutigen Abstandsflächen einhält, der Altbestand hingegen nicht. Der im Bauplanungsrecht vom BVerwG entwickelte Grundsatz, dass **Gegenstand der Prüfung das Vorhaben in seiner geänderten Gestalt** ist (vgl. NVwZ 1994, 294; 2000, 350), gilt grundsätzlich auch im Bauordnungsrecht (vgl. Schwarzer/König Rn. 15; vgl. auch VGH Mannheim BauR 2014, 533). Auch bei Änderungen der Außenhülle eines Gebäudes – bspw. durch Anbau – sind somit Gegenstand der Prüfung alle, auch die unveränderten Außenwände. Ob zusätzlich zu fordern ist, dass eine neue einheitliche Wand entsteht (vgl. hierzu VGH München BeckRS 2002, 27060; 2003, 31166), erscheint zweifelhaft. Besonderheiten des Einzelfalls sind im Rahmen einer Abweichung zu behandeln. Ebenso wenig hängt die hier vertretene Betrachtung aller Außenwände davon ab, dass bei der Errichtung des Bestandsgebäudes in abstandsflächenrechtlich relevanter Weise von der Baugenehmigung abgewichen wurde (hierzu VGH München BauR 2009, 1631; Schwarzer/König Rn. 15).

**36** Eine **Ausnahme** von diesem Grundsatz gilt, wenn sich die Änderungsmaßnahme auf einen abtrennbaren Teil der baulichen Anlage bezieht, der einer **isolierten baurechtlichen Beurteilung zugänglich** ist (vgl. BVerwGE 138, 166 = NVwZ 2011, 748; BGH NVwZ 2000, 350). Ein solcher abtrennbarer Teil kann ein selbstständiges Vorhaben sein. Diese Abtrennbarkeit muss sowohl nach der bautechnischen Ausführung wie nach der Funktion gegeben sein (vgl. BVerwGE 138, 166 = NVwZ 2011, 748; VGH München NVwZ-RR 2014, 631 Rn. 9 = BayVBl. 2014, 634; OVG Münster BeckRS 2013, 53698). Liegen diese Voraussetzungen vor, dann ist auch die abstandsflächenrechtliche Prüfung auf diesen abtrennbaren Teil beschränkt und es reicht, wenn dieser Teil die Abstandsflächen einhält (vgl. VGH München BeckRS 2007, 28947, allerdings mit großzügiger Bejahung der Voraussetzungen).

## C. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

### I. Allgemeines

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**37** Abs. 1 S. 1 verpflichtet zur Einhaltung von Abstandsflächen; dies kann jedoch nur gelten, soweit nach Bauplanungsrecht die Errichtung von Gebäuden mit Grenzabstand zulässig oder geboten ist. Das Bauplanungsrecht entscheidet über die Regelungen der Bauweise nach § 22 BauNVO, ob bauliche Anlagen grundsätzlich Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten haben – offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO – oder ohne seitlichen Grenzabstand – geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO – zu errichten sind. **Soweit das Bauplanungsrecht den Standort einer baulichen Anlage in einer Weise** – auch durch Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen – **zwingend so definiert, dass in Bezug auf gegebene Grundstücksgrenzen keine Abstände einzuhalten sind, ist es dem Landesgesetzgeber verwehrt, hiervon abweichende Anforderungen zu stellen** (vgl. BVerwG NVwZ-RR 1995, 310 = BRS 57 Nr. 131 für die seitlichen Grundstücksgrenzen). Spielraum besteht für den Landesgesetzgeber allerdings in Fällen, in denen nach dem maßgeblichen Bauplanungsrecht zwar an Grundstücksgrenzen gebaut werden darf, dies aber nicht zwingend erfolgen muss. Der Landesgesetzgeber ist dann nicht kompetenzrechtlich gesperrt und kann in diesen Fällen die Einhaltung eines Grenzabstands vorschreiben (vgl. BVerwG NVwZ 1994, 1008 = BRS 56 Nr. 65). Denn auch ein bauplanungsrechtlich zulässiges Vorhaben kann an bauordnungsrechtlichen Anforderungen scheitern (vgl. BVerwG BRS 23 Nr. 47 = DVBl. 1970, 830). Umgekehrt steht dem Landesgesetzgeber in Fällen vorgegebener offener Bauweise die Kompetenz nicht zu, auf bauordnungsrechtlicher Grundlage von der Verpflichtung zur Einhaltung des seitlichen Grenzabstands abzusehen. Die Zulassung eines Grenzanbaus oder die Einhaltung eines Grenzabstands entgegen der bauplanungsrechtlichen Rechtslage kann alleine auf planungsrechtlicher Grundlage im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, einer Abweichung nach § 22 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3a BauGB oder als Folge des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots erfolgen (vgl. auch MFW Rn. 56).

**38** Dieses Verhältnis zum Bauplanungsrecht regelt Abs. 1 S. 3, wonach eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Die Regelung geht über den zwingenden Gehalt des Verhältnisses des Bauplanungs-

rechts zum Bauordnungsrecht hinaus, denn danach entfallen Abstandsflächen nur bei bauplanungsrechtlich zwingend vorgeschriebenem Grenzanbau. Dem Landesgesetzgeber steht allerdings ohne Weiteres die Kompetenz zu, bei einem bauplanungsrechtlich fakultativ zulässigen Grenzanbau auf die Verpflichtung zur Einhaltung von Abstandsflächen zu verzichten.

**39** Das Bauplanungsrecht enthält keine unmittelbaren Regelungen zum Abstand zwischen mehreren Gebäuden auf demselben Grundstück. Vorgaben können in einem Bebauungsplan durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO iVm festgesetzten Gebäudehöhen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO getroffen werden. Nur soweit diese Regelungen für den Bauherrn verpflichtend sind, besteht wiederum ein zwingender Vorrang des Bauplanungsrechts und fehlt mithin dem Landesgesetzgeber die Kompetenz, für diese Vorhaben abweichende Anforderungen zu stellen. Allerdings liegt hier kein Fall des Abs. 1 S. 3 vor, diese Gestaltungen werden vielmehr von Abs. 5 S. 3 geregelt.

## II. Abs. 1 S. 3

### 1. Entwicklung

**40** Abs. 1 S. 3 enthält eine für die Praxis äußerst wichtige Regelung, nach der eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Die Regelung erfasst nur die Außenwand oder -wände, für welche die genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Für alle übrigen Außenwände des Gebäudes verbleibt es bei der Verpflichtung zur Einhaltung von Abstandsflächen nach Abs. 1 S. 1.

**41** Abs. 1 S. 3 entspricht der früheren Regelung in Abs. 1 S. 2 aF. Die früheren „Korrekturvorschriften" in Art. 6 Abs. 1 S. 3 und S. 4 aF wurden mit dem ÄndG 2008 gestrichen (vgl. hierzu LT-Drs. 15/7161, 41). Soweit nach Abs. 1 S. 4 aF trotz planungsrechtlich vorgegebener Grenzbebauung wegen einer vorhandenen Bebauung auf dem Nachbargrundstück mit Grenzabstand ein Grenzabstand gestattet oder gefordert werden konnte, war die Regelung nach dem oben Gesagten nicht mit der abschließenden bundesrechtlichen Regelung vereinbar. Die Streichung war deshalb, wie in der Gesetzesbegründung ausgeführt, geboten, denn die zugrundeliegende Kompetenzproblematik ließ sich auch nicht durch eine einschränkende Auslegung von Abs. 1 S. 4 aF auflösen. Denn die durch erschöpfende bundesrechtliche Regelungen ausgelöste Kompetenzsperre der Länder (Art. 72 Abs. 1 GG) lässt auch bloß wiederholende Landesvorschriften nicht zu. Soweit nach Abs. 1 S. 3 aF bei offener Bauweise wegen einer auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Grenzbebauung eine Grenzbebauung gestattet oder verlangt werden konnte, gilt Entsprechendes. Gleiches gilt, wenn durch Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ein Grenzanbau vorgeschrieben ist. Hier bedarf es einer bauplanungsrechtlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, die in der Rechtsfolge zur planungsrechtlich zulässigen Grenzbebauung führt. Bauordnungsrechtlich besteht keine weitere Regelungskompetenz (vgl. LT-Drs. 15/7161, 41).

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

### 2. Grenzanbau

**42** Abs. 1 S. 3 gilt nach seinem eindeutigen Wortlaut nur für Außenwände, die **unmittelbar an der Grundstücksgrenze** errichtet werden (vgl. VGH München BeckRS 2018, 7008). Die Vorschrift findet auf eine Bebauung mit geringen Grenzabständen keine entsprechende Anwendung (vgl. VGH München NVwZ-RR 2014, 631 Rn. 11 = BayVBl. 2014, 634; NVwZ-RR 2007, 512). **Auf Traufgassen oder enge Reihen** ist die Vorschrift demzufolge **nicht anwendbar** (vgl. Simon/Busse/Dhom/Franz/Rauscher Rn. 58). Eine solche Bebauung begründet auch bauplanungsrechtlich keine abweichende Bauweise iSv § 22 Abs. 4 BauNVO, da auch eine Bebauung mit geringem seitlichen Grenzabstand immer noch in die Kategorie der offenen Bauweise fällt und deshalb die Verpflichtung gem. Abs. 1 S. 1 bestehen bleibt (vgl. VGH München NVwZ-RR 2014, 512; Schwarzer/König Rn. 17). Nach OVG Lüneburg soll allerdings eine grenznahe Bebauung, die auch bei Einhaltung des Grenzabstands auf dem Nachbargrundstück noch nicht zu einem ausreichenden Gebäudeabstand führt, eine geschlossene Bauweise darstellen (vgl. BRS 33 Nr. 53), was jedenfalls § 22 Abs. 3 BauNVO nicht nahelegt. Ähnlich soll nach VGH Kassel eine historisch gewachsene Bebauung aus alten Fachwerkhäusern, deren Giebel der Straße zugewandt sind, die teils aneinander-

gebaut sind, teils **Traufgassen** und Durchgänge in einer Breite von 0,3 bis 1 m aufweisen, eine geschlossene Bauweise darstellen (vgl. BRS 36 Nr. 126). Nach VGH Mannheim soll hingegen eine Traufgassenbebauung im unbeplanten Bereich einer historischen Altstadt mit seitlichen Grenzabständen von 0,3–1 m einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO entsprechen können (vgl. BauR 2003, 1860 = BRS 65 Nr. 88). Jedenfalls soweit eine vorhandene Bebauung mit sehr geringen Grenzabständen bauplanungsrechtlich als geschlossene Bebauung zu verstehen sein sollte, muss Abs. 1 S. 3 einschränkend ausgelegt werden, da hier der Vorrang des Bauplanungsrechts greift.

Liegen dem Grunde nach die Voraussetzungen nach Abs. 1 S. 3 vor, steht dem Bauherrn **43** kein Recht zu, anstelle einer bauplanungsrechtlich zulässigen Grenzbebauung in einem geringeren Abstand, als in den gesetzlichen Abstandsflächenbestimmungen vorgesehen, an die Grenze zu bauen (vgl. VGH München BeckRS 2015, 56205 Rn. 9). Die grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässige Grenzbebauung alleine begründet auch keine atypische Grundstückssituation als Voraussetzung für eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 (vgl. VGH München BeckRS 2015, 56205 Rn. 9; 2017, 111581 Rn. 35).

### 3. Grundstücksgrenzen

Abs. 1 S. 3 gilt in Bezug auf Außenwände eines Bauvorhabens unmittelbar an einer oder **44** mehreren Grundstücksgrenzen. Unterschieden wird üblicherweise zwischen vorderer, hinterer und seitlicher Grundstücksgrenze. Da die Vorschrift an die planungsrechtliche Aussage zur Grenzbebauung anknüpft, **beurteilt sich** auch die **Unterscheidung zwischen den verschiedenen Grundstücksgrenzen alleine nach Bauplanungsrecht.** § 22 Abs. 2 BauNVO spricht im Zusammenhang mit der offenen Bauweise von seitlichem Grenzabstand, also einem Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht in Bebauungsplänen die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wobei § 22 Abs. 4 S. 2 BauNVO hierfür ausdrücklich auch Regelungen zum Anbau an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen nennt.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Zu § 22 BauNVO entspricht es allgM, dass sich das Vorliegen einer vorderen, rückwärtigen **45** oder seitlichen Grundstücksgrenze von der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Straße aus beurteilt (vgl. VGH Mannheim BRS 71 Nr. 71; EZBK/Blechschmitt BauNVO § 22 Rn. 8; für Grundstücke, die nicht an einer öffentlichen Straße oder im Blockinneren liegen, vgl. OVG Bremen NVwZ-RR 1990, 293). Ob es bei einem in zweiter Reihe auf einem sog. Hammergrundstück zu errichtenden Gebäude tatsächlich auf die Lage zur privaten Verkehrsfläche ankommt (so Simon/Busse/Dhom/Franz/Rauscher Rn. 37; ebenso MFW Rn. 58; wohl auch Schwarzer/König Rn. 19), erscheint zweifelhaft. Es handelt sich um einen bauplanungsrechtlichen Begriff, der nur von Faktoren bestimmt werden kann, die planungsrechtlich auch gesteuert werden können. Entscheidend ist also alleine die jeweils planerisch verfolgte Erschließungssituation. Eine spätere Grundstücksteilung mit Bildung eines oder mehrerer über eine Privatzufahrt erschlossener Hinterliegergrundstücke kann dann nicht die Bestimmung der seitlichen Grundstücksgrenzen verändern. Im Rahmen von § 34 BauGB fehlen solche Vorgaben, was aber nicht dazu führen kann, dass Grundstückseigentümer durch entsprechende Grundstücksteilungen den städtebaulichen Begriff der seitlichen Grundstücksgrenze bestimmen können. Bei Lage an mehreren Erschließungsstraßen (zB Eckgrundstück) hat ein Grundstück entsprechend mehrere vordere Grundstücksgrenzen (vgl. EZBK/Blechschmitt BauNVO § 22 Rn. 8).

Maßgebend für die Bestimmung ist jeweils die Betrachtung aus der Sicht des Baugrund- **46** stücks (vgl. MFW Rn. 60). Die Einordnung ändert sich nicht deshalb, weil die jeweilige Grundstücksgrenze aus der Perspektive des Nachbargrundstücks eine andere Orientierung aufweist.

### 4. Notwendiger Grenzanbau

**a) Innerhalb eines Bebauungsplans.** In Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen **47** wird ein zwingender Grenzanbau durch die Festsetzung der **geschlossenen Bauweise** nach § 22 Abs. 3 BauNVO vorgeschrieben. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

**48** Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise soll sich nach einer Meinung nur auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen beziehen (vgl. MFW Rn. 63; Fickert/Fieseler BauNVO § 22 Rn. 9). Dies hätte allerdings eine gewissermaßen gespaltene Festsetzungslage zur Folge, mit dem Fehlen einer festgesetzten Bauweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, was wenig plausibel ist. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfasst deshalb das gesamte Baugrundstück (vgl. KRS/König/Petz BauNVO § 22 Rn. 24). Richtiger ist aber wohl, dass Art. 6 Abs. 1 S. 3 nach seinem Sinn und Zweck so zu verstehen ist, dass das Bauplanungsrecht nicht nur die Zulässigkeit des Grenzanbaus vorgeben muss, sondern auch die Festsetzungen zum Umfang der Grenzbebauung eingehalten sein müssen, weil nur insoweit vorrangige bauplanungsrechtliche Regelungen bestehen (vgl. auch MFW Rn. 55; ähnl. JDBW/Dirnberger Rn. 50). Das Vorhaben muss also im abstandsrelevanten Bereich insgesamt planungsrechtlich zulässig sein (vgl. VGH München BauR 1992, 605 zu Art. 6 aF; offengelassen VGH München IBRRS 2009, 0786). Wird diese Rahmung durch Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB überschritten, muss im Rahmen der Berücksichtigung der betroffenen nachbarlichen Belange eingestellt werden, dass insoweit Abs. 1 S. 3 nicht greift bzw. seine Rechtsfolge erst durch die Befreiung hergestellt wird und bis dahin die Grundregel des Abs. 1 S. 1 gilt.

**49** Ein zwingender Grenzanbau kann auch durch die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO, also einer sich von der offenen oder geschlossenen Bauweise unterscheidenden Bauweise, vorgeschrieben werden. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann nach § 22 Abs. 4 S. 2 BauNVO auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Die abweichende Bauweise ermöglicht also ausdrücklich Festlegungen zum Grenzanbau bzgl. aller Grundstücksseiten eines Baugrundstücks. Der bekannteste Fall ist insoweit die **sog. halboffene Bauweise,** in der die Gebäude auf einer Seite mit und auf der anderen Seite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Für die Gebäudeseite mit seitlichem Grenzabstand gilt für die Tiefe des Grenzabstands Art. 6, sodass auch Verkürzungen der Abstandsflächentiefe nach Abs. 5 S. 3 oder 4 in Betracht kommen. Weitere Beispiele sind die Kettenhaus- oder Gartenhofbauweise (zu den Begriffen vgl. KRS/König/Petz BauNVO § 22 Rn. 30).

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**50** In **offener Bauweise** werden die Gebäude nach § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Auch hier kann es allerdings Fallgestaltungen geben, bei denen trotz offener Bauweise in bestimmtem Umfang ein Grenzanbau zwingend vorgegeben ist. In der offenen Bauweise sind **allgemein auch Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge bis zu 50 m** zulässig. Im Bebauungsplan können in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind.

**51** Ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden auf zwei benachbarten Grundstücken, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind. Eine Hausgruppe umfasst mindestens 3 auf benachbarten Grundstücken errichtete Gebäude, die entsprechend aneinander gebaut sind. Kennzeichen der einzelnen Gebäude eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe (zur entsprechenden Geltung der für den bauplanungsrechtlichen Begriff des Doppelhauses entwickelten Rechtsprechung vgl. BVerwG BeckRS 2015, 44589 Rn. 6) ist, **dass die Gebäude bei der gebotenen Gesamtwürdigung in qualitativ und quantitativ wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise so aneinandergebaut und auch im Übrigen so aufeinander abgestimmt sind, dass das von ihnen gebildete „Gesamtgebäude" als bauliche Einheit erscheint** (vgl. BVerwGE 148, 290 = NVwZ 2014, 370; BVerwGE 110, 355 = NVwZ 2000, 1055). Die quantitativen und qualitativen Kriterien dürfen dabei nicht nur isoliert betrachtet werden; es bedarf einer **Gesamtwürdigung des Einzelfalls** (vgl. BVerwGE 148, 290 Rn. 20 = BeckRS 2014, 46754). Nicht erforderlich ist, dass die Haushälften gleichzeitig oder deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden. Das Erfordernis einer **baulichen Einheit** im Sinne eines Gesamtbaukörpers **schließt auch nicht** aus, dass die ein Doppelhaus bzw. eine Hausgruppe bildenden **Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zueinander versetzt oder gestaffelt aneinander gebaut werden** (vgl. BVerwGE 110, 355 = NVwZ 2000, 1055). In welchem Umfang die ein Doppelhaus bzw. eine Hausgruppe bildenden Gebäude an der Grenze zusammengebaut sein müssen, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual festlegen. Maßgeblich sind

die Umstände des Einzelfalls (vgl. BVerwGE 148, 290 Rn. 15 = BeckRS 2014, 46754). Eine gemeinsame Gebäudehöhe ist für das Maß der Übereinstimmung beider Gebäude dabei von besonderer Bedeutung (vgl. BVerwGE 148, 290 Rn. 17 = BeckRS 2014, 46754). Ob ein Vorsprung durch unterschiedliche Bautiefen den Eindruck eines gemeinsamen Baukörpers aufhebt, hängt nur zum Teil davon ab, auf welcher Länge die Gebäude aneinander gebaut sind, namentlich, wenn die Länge der gemeinsamen Wand nicht sichtbar ist. Es sind regelmäßig weitere Kriterien in Betracht zu ziehen, etwa die Höhe der einseitig grenzständigen Wand sowie die Frage, ob der Vorsprung in voller Länge auf einer Gebäudeseite auftritt oder in jeweils geringerem Maße Vorder- und Rückseite belastet (vgl. BVerwGE 148, 290 Rn. 17 = BeckRS 2014, 46754). Bei den qualitativen Kriterien ist die mit Doppelhäusern bzw. Hausgruppen verfolgte spezifische Gestaltung des Orts- und Straßenbilds zu beachten, die darin liegt, dass das Doppelhaus bzw. die Hausgruppe den Gesamteindruck einer offenen, aufgelockerten Bebauung nicht stört, weil die Anlage aufgrund der erforderlichen wechselseitigen Verträglichkeit als ein Gebäude erscheint (vgl. BVerwGE 148, 290 Rn. 19 = BeckRS 2014, 46754). Diese Grundsätze sind insbesondere auch bei baulichen Veränderungen an einzelnen Gebäuden eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe zu beachten. Der betroffene Nachbar hat aus § 22 Abs. 2 BauNVO ein Abwehrrecht gegen Veränderungen, durch die das Gesamtgebäude seine Eigenschaft als Doppelhaus verliert (vgl. BVerwGE 110, 355 = BeckRS 2000, 30098169). Dabei kann die erforderliche wechselseitige Verträglichkeit auch durch einen nicht grenzständigen, entsprechend massiven Anbau gestört werden (vgl. BVerwG BeckRS 2012, 50112 Rn. 9).

**52** **Str. ist,** ob auch mit der **Festsetzung einer Baulinie** nach § 23 Abs. 2 BauNVO in einem qualifizierten Bebauungsplan **planungsrechtlich ein Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen vorschrieben werden kann** (verneinend VGH München BeckRS 2009, 36425; abl. MFW Rn. 65; Schwarzer/König Rn. 20; generell abl. JDBW/Dirnberger Rn. 48; befürwortend, allerdings ohne Differenzierung hinsichtlich der Grundstücksseiten Simon/Busse/Dhom/Franz/Rauscher Rn. 49, wenn Baulinie und Grundstücksgrenze identisch sind). Nicht entscheidend ist dabei, dass Baulinien zunächst (nur) die Rechtsfolge auslösen, dass auf diese Linie gebaut werden muss, was – anders als die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise – keine zwangsläufige Aussage bezogen auf Grundstücksgrenzen enthält. Zu beachten ist, dass mit der Festsetzung einer Baulinie der Standort einer Gebäudeaußenwand – bzw. mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche der Standort von Gebäuden – festgelegt wird. Geschieht dies in einer Weise, dass dieser Standort an einer Grundstücksgrenze liegt, ist nicht ersichtlich, weshalb diese planerische Festlegung deshalb ihre Rechtswirkung verlieren soll. Behält sie aber ihre durch § 23 Abs. 2 S. 1 BauNVO bestimmte Rechtswirkung, so muss diese bauplanungsrechtliche Festlegung auch für Art. 6 Abs. 1 S. 3 relevant sein (so auch Brügelmann/Ziegler BauNVO § 22 Rn. 125). Auch besteht zwischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise nicht ein Verhältnis der Spezialität dergestalt, dass Festlegungen zur seitlichen Grenzbebauung nur über Festsetzungen zur geschlossenen oder abweichenden Bauweise getroffen werden können. Richtigerweise lässt sich diese Frage aber nicht generell beantworten. Es besteht außerhalb der insoweit weiten Grenzen von § 1 Abs. 3 BauGB keine Verpflichtung einer Gemeinde, beim Erlass eines Bebauungsplans auch die Bauweise zu regeln. Auch ein qualifizierter Bebauungsplan erfordert nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht Festsetzungen zur Bauweise. Eine Gemeinde kann auf die Festsetzung der Bauweise also verzichten und gleichwohl über Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche – zwingend für die Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB – und zur Höhe baulicher Anlagen – Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nach § 30 Abs. 1 BauGB zwingend und erfordern dann nach Maßgabe von § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch Festsetzungen zur Gebäudehöhe – den Standort und die zulässige Kubatur der baulichen Anlagen definieren. Weshalb diesen Festsetzungen keine Aussage in Bezug auf Grundstücksgrenzen zukommen soll, erschließt sich nicht. Es ist auch weder zulässig noch notwendig, solchen Festsetzungen dann mittelbar die Festsetzung der Bauweise zu entnehmen (so OVG Münster BRS 74 Nr. 29 = BauR 2009, 771 für eine angenommene abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO). Entscheidend ist alleine, ob der Standort einer baulichen Anlage durch Bebauungsplan so definiert ist, dass die bauliche Anlage an einer – oder mehreren – Grundstücksgrenze(n) zu errichten ist, um die Kompetenz des Landesgesetzgebers auszuschließen, an diese Bauvorhaben abstandsbezogene Anforderun-

beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

gen zu stellen. Nur so lässt sich im Übrigen auch ein Widerspruch zum bauplanungsrechtlich zwingenden Anbau an eine vordere oder rückwärtige Grundstücksgrenze vermeiden. Hier ist überwiegend anerkannt, dass solche Vorgaben aus entsprechenden Baulinien an der vorderen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze folgen können und nach Abs. 1 S. 3 in diesen Fällen kein Grenzabstand erforderlich ist (vgl. VGH München BayVBl. 2009, 751; NVwZ-RR 2013, 791 Rn. 33 = BRS 81 Nr. 141; Schwarzer/König Rn. 28; Simon/Busse/Dhom/Franz/Rauscher Rn. 49; MFW Rn. 65). Wer Baulinien abspricht, einen Anbau an seitliche Grundstücksgrenzen iSv Art. 6 Abs. 1 S. 3 verlangen zu können, weil es sich bei dem seitlichen Grenzanbau um ein Thema der Bauweise handle, muss dies konsequenterweise auch für den Anbau an die vordere und rückwärtige Grundstücksgrenze annehmen, denn dies kann Gegenstand der Festsetzung einer abweichenden Bauweise sein. **Anders verhält es sich, wenn ein Bebauungsplan Festsetzungen zur Bauweise enthält.** In diesem Fall können keine sich damit widersprechenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden bzw. führen solche kollidierenden Festsetzungen zur Unwirksamkeit der Festsetzungen. In diesen Fällen führen dann insbesondere auch entsprechende – unwirksam festgesetzte – Baugrenzen an der seitlichen Grundstücksgrenze nicht dazu, dass bei festgesetzter offener Bauweise an die Grundstücksgrenze gebaut werden kann (im Ergebnis zutr. VGH München BeckRS 2009, 36425).

**53** Ist die entsprechende Baulinie an einer seitlichen Grundstücksgrenze nur in einem einfachen Bebauungsplan festgesetzt, hängt die Wirksamkeit dieser Festsetzung – und die dann damit verbundene Rechtsfolge nach Abs. 1 S. 3 – davon ab, ob sich aus der näheren Umgebung eine damit vereinbare Bauweise entnehmen lässt, denn das Einfügensgebot bezieht sich stets auch auf die Bauweise. Falls dies nicht der Fall ist, muss der einfache Bebauungsplan zwingend eine entsprechende Bauweise festsetzen.

**54** **b) Im Innenbereich.** Im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB ist, bei Ausblendung etwaiger Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans, ein Grenzanbau zwingend, wenn dieser sich entsprechend den vorstehenden Ausführungen zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zum Einfügensgebot des § 34 Abs. 1 BauGB aus den maßgeblichen Einfügenskriterien ergibt. Da die Bauweise stets ein Einfügenskriterium darstellt, muss im Innenbereich ein Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen erfolgen, **wenn der Umgebungsrahmen, bei Ausklammerung etwaiger Fremdkörper, nur von geschlossener Bauweise geprägt wird,** es sei denn, die **Rücksichtnahme** auf den benachbarten Fremdkörper erfordert gerade die Einhaltung eines Abstands. Eine faktische geschlossene Bauweise wird nicht durch einzelne Baulücken unterbrochen. Eine faktische geschlossene Bauweise kann allerdings nicht aus jeweils mit den Hauptgebäuden und den Nachbargaragen baulich verbundenen Garagen oder Nebengebäuden abgeleitet werden (vgl. auch VGH München NVwZ-RR 2005, 391).

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**55** Bei zwingend vorgegebener geschlossener Bauweise gilt auch im Innenbereich, dass benachbarte Gebäude nicht deckungsgleich aneinandergebaut werden müssen. Der Umfang der zulässigen Grenzbebauung bestimmt sich grundsätzlich nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, allerdings nur jener in geschlossener Bauweise. Nur soweit sich aus der gebotenen Rücksichtnahme auf die unmittelbar benachbarte Bebauung eine Abweichung erfordert, haben hiervon betroffene Teile des Bauvorhabens Abstandsflächen einzuhalten.

**56** Auch im Innenbereich kann die tatsächlich vorhandene Bebauung einer **halboffenen bzw. in sonstiger Weise abweichenden Bauweise** entsprechen mit vergleichbaren Rechtsfolgen wie im Rahmen eines Bebauungsplans.

**57** Ein planungsrechtlicher Zwang zum Anbau an die vordere und/oder rückwärtige Grundstücksgrenze kann sich im Innenbereich aus einer entsprechenden **faktischen Baulinie** ergeben.

### 5. Fakultativer Grenzanbau

**58** **a) Innerhalb eines Bebauungsplans.** Im Rahmen der offenen Bauweise können bei Fehlen weitergehender Festsetzungen nach § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO auch Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Zu den Anforderungen an ein Doppelhauses bzw. eine Hausgruppe gilt das unter → Rn. 50 Ausgeführte.

Die Errichtung eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe setzt eine Einigung der Grundstückseigentümer voraus. Ohne diese Mitwirkung fügt sich eine Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze nach der Bauweise nicht ein. Die Genehmigung einer solchen Bebauungsform kommt nicht in Betracht, wenn der Nachbar nicht anbauen will und die Errichtung eines Doppelhauses auch sonst nicht rechtlich gesichert ist (vgl. OVG Berlin BRS 60 Nr. 87).

In der festgesetzten offenen Bauweise kann mit **Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB** **59** eine Grenzbebauung planungsrechtlich zugelassen werden. In Betracht kommt dies in erster Linie zur Ermöglichung eines Anbaus an ein abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtetes grenzständiges Bestandsgebäude. Aufgrund der durch die Befreiung gegebenen planungsrechtlichen Rechtfertigung der Grenzbebauung entfällt die bauordnungsrechtliche Pflicht zur Einhaltung von Abstandsflächen.

Auch **unmittelbar an Grundstücksgrenzen verlaufende Baugrenzen** führen dazu, **60** dass iSv Abs. 1 S. 3 nach planungsrechtlichen Vorschriften an Grenzen gebaut werden darf. Für eine vordere oder eine – eher seltene – hintere Baugrenze entspricht dies der herrschenden Meinung (vgl. VGH München BayVBl. 2009, 751; vgl. auch OVG Hamburg BRS 76 Nr. 81; Schwarzer/König Rn. 28; MFW Rn. 84; aA Simon/Busse/Dhom/Franz/Rauscher Rn. 49; generell aA JDBW/Dirnberger Rn. 48). Nichts anderes gilt, bei fehlenden Festsetzungen zur Bauweise, aber auch für eine seitliche Baugrenze (zutr. OVG Hamburg BRS 76 Nr. 81; Brügelmann/Ziegler BauNVO § 22 Rn. 126; aA Schwarzer/König Rn. 20; MFW Rn. 77). Für solche Baugrenzen gilt das zu Baulinien Ausgeführte entsprechend.

**b) Im Innenbereich.** Im Innenbereich darf nach planungsrechtlichen Vorschriften an **61** die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden, wenn die maßgebliche Umgebung sowohl von offener als auch von halboffener oder geschlossener Bauweise geprägt ist. In diesem Fall fügen sich, vorbehaltlich der Beachtung des Rücksichtnahmegebots, beide Bauweisen iSv § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vgl. BVerwG NVwZ 1994, 1008; VGH München BeckRS 2017, 111581; Schwarzer/König Rn. 26). Anders als zu früheren Fassungen der BayBO häufig vertreten (vgl. VGH München BeckRS 2007, 29177; NVwZ-RR 1998, 712) ist die planungsrechtliche Rechtfertigung der Grenzbebauung auch dann gegeben, **wenn die tatsächlich vorhandene Bebauung aus Gebäuden mit und ohne Grenzabstand regellos erscheint** (zutr. VGH München BeckRS 2013, 59921; 2010, 36919; BayVBl. 2011, 81; NVwZ-RR 2002, 259; Simon/Busse/Dhom/Franz/Rauscher Rn. 47; Schwarzer/König Rn. 26; MFW Rn. 79). **Abs. 1 S. 3 lässt nach seinem insoweit klaren Wortlaut keine einschränkende Auslegung** zu, wonach die vorhandene Grenzbebauung vorherrschend sein oder einem städtebaulichen Ordnungssystem entsprechen müsse. Abs. 1 S. 3 ordnet die Verpflichtung zur Einhaltung von Abstandsflächen dem Bauplanungsrecht unter; entscheidend ist deshalb alleine, ob die Grenzbebauung nach planungsrechtlichen Maßstäben zulässig ist (zutr. Schwarzer/König Rn. 26). Einschränkungen können sich nur aus dem planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot ergeben (vgl. auch VGH München BayVBl. 2011, 81).

In ausschließlich durch offene Bauweise geprägten Bereichen ist Grenzbebauung im Rah- **62** men der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen zulässig, wenn solche Haustypen zum maßgeblichen Umgebungsrahmen zählen. Hier ergibt sich die Zulässigkeit dieser Hausformen allerdings nicht aus § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO, der sich nur an die planende Gemeinde richtet, sondern alleine aus der Prägung der Umgebung durch das tatsächliche Vorhandensein solcher Hausformen (vgl. BVerwGE 148, 290 Rn. 15 = NVwZ 2014, 370). Auch hier hat der betroffene Nachbar aus dem Rücksichtnahmegebot ein Abwehrrecht gegen bauliche Veränderungen an der angrenzenden Doppelhaushälfte, durch die das Gesamtgebäude die Eigenschaft als Doppelhaus verliert (vgl. BVerwGE 148, 290 = BeckRS 2014, 46754).

Im Rahmen von § 34 BauGB kann bei prägend alleine vorhandener offener Bauweise die **63** Zulässigkeit einer Grenzbebauung nicht im Wege einer Befreiung erreicht werden, da § 34 BauGB einer Befreiung nicht zugänglich ist (vgl. BVerwG NJW 1980, 605). Im Einzelfall kann nur in Betracht kommen, die den vorgegebenen Rahmen überschreitende Grenzbebauung als Anbau an einen vorhandenen Fremdkörper zuzulassen, wenn dieses Vorhaben keine städtebaulichen Spannungen begründet (vgl. VGH München BeckRS 2011, 30324).

Schließlich kann sich die planungsrechtliche Rechtfertigung einer Grenzbebauung im **64** Innenbereich auch aus **faktischen Baugrenzen** ergeben. Das oben Gesagte zu in Bebauungsplänen festgesetzten Baugrenzen gilt entsprechend. Bezüglich des Anbaus an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist der Zusammenhang mit der Bauweise zu beachten.

BEK-BOOKS DIE FACHBUCHHANDLUNG

### 6. Erforderlichkeit von Abstandsflächen trotz grundsätzlich planungsrechtlich zulässigem Grenzanbau

**65** Im Rahmen der geschlossenen Bauweise ist nach **§ 22 Abs. 3 Hs. 2 BauNVO** ein Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand unzulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die Vorschrift ist eine **spezialgesetzliche Ausprägung des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots** (vgl. nur KRS/König/Petz BauNVO § 22 Rn. 26). Nach richtiger Auffassung ist dabei ein strenger Maßstab zu beachten (vgl. KRS/König/Petz BauNVO § 22 Rn. 26; Fickert/Fieseler BauNVO § 22 Rn. 9.1; EZBK/Blechschmidt BauNVO § 22 Rn. 40). Entscheidend sind jeweils die Umstände des Einzelfalls, wobei Gesichtspunkte der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei vorhandener Bebauung mit Grenzabstand, Gesichtspunkte des Denkmalschutzes oder der Straßenbildgestaltung eine Rolle spielen können. Aus nachbarlicher Sicht ist ein Abrücken von der Grenze erst dann geboten, wenn ein Grenzanbau für den Nachbar unzumutbar ist.

**66** Sind in der benachbarten Wand **Fenster** vorhanden, hat dies nicht die Erforderlichkeit einer Abweichung zur Folge, wenn es sich nicht um notwendige Fenster handelt (vgl. VGH Mannheim BRS 59 Nr. 74). Auch auf nicht genehmigte Fenster in einer Grenzwand muss grundsätzlich keine Rücksicht genommen werden (vgl. BVerwG NVwZ 1994, 164). Der betroffene Nachbar kann hingegen ein Zumauern von legal errichteten Fenstern verhindern, wenn dies zum Wegfall der natürlichen Belichtung in Wohnräumen führen würde und nicht durch Fenster in anderen Gebäudewänden ausgeglichen werden kann (vgl. OVG Münster BRS 73 Nr. 172; vgl. auch VGH Kassel BRS 74 Nr. 91).

**67** Außerhalb des Anwendungsbereichs von § 22 Abs. 3 Hs. 2 BauNVO kann sich das Erfordernis eines Grenzabstands trotz planungsrechtlich zulässigem Grenzanbau aus dem allgemeinen planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot ergeben, wobei die praktische Handhabung vergleichbar ist (vgl. VGH München BeckRS 2017, 111581).

**68** Muss ein Grenzabstand nach dem Vorstehenden eingehalten werden, so bestimmt sich die Tiefe des Grenzabstands nach Landesrecht. Grundsätzlich sind damit die allgemeinen Regelungen nach Art. 6, insbesondere auch hinsichtlich der Tiefe der Abstandsfläche nach Abs. 5 S. 1, maßgeblich; häufig werden allerdings auf den Einzelfall abgestimmte Lösungen über eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 geboten sein. Denn auch bauordnungsrechtlich wird zu beachten sein, dass nach § 22 Abs. 3 Hs. 2 BauNVO ein Abrücken von der Grenze nur soweit gefordert ist, wie dies aus Gründen der Rücksichtnahme geboten ist (vgl. VGH Kassel BRS 74 Nr. 91).

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**69** Ist in einem Gebiet, in dem an sich an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden darf, das **zulässige Nutzungsmaß (Gebäudehöhe) auf dem Baugrundstück aber höher als auf dem Nachbargrundstück,** kann es aus Gründen der Rücksichtnahme geboten sein, dass der Teil des Vorhabens, der über die auf dem Nachbargrundstück zulässige Gebäudehöhe hinausgeht, einen Abstand von der gemeinsamen Grenze einhält (vgl. VGH München BayVBl. 2011, 81; BauR 2000, 1038). Dieser Abstand bemisst sich dann nach der Höhe der Außenwand des versetzten Wandteils. Ausgehend davon, dass an sich an die Grenze gebaut werden darf, ginge es zu weit, wenn man als unteren Bezugspunkt für die Berechnung nicht die Oberkante des an der Grenze stehenden Wandteils, sondern die natürliche oder festgesetzte Geländeoberfläche ansetzen würde (vgl. VGH München BauR 2000, 1038; vgl. aber OVG Greifswald NVwZ-RR 2015, 202, wonach die Wandhöhe nach den allgemeinen Regeln zu bestimmen ist, aber ein Rechtsanspruch auf Abweichung besteht). Bei planungsrechtlich zulässiger Grenzbebauung ist dies aber keinesfalls bei jeder zulässigerweise die Nachbarbebauung überragenden Bebauung erforderlich (zutr. VGH München BeckRS 2014, 58897 Rn. 19 f.). Maßgeblich ist, ob sich die Verpflichtung zu einem Rücksprung aus dem planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot ergibt (vgl. VGH München BayVBl. 2011, 37). Dieses begrenzt dann auch das Maß des Rücksprungs (vgl. auch VGH München BeckRS 2015, 56205). Wird der Rücksprung vom Bauherren jedoch nicht aus Gründen des Rücksichtnahmegebots, sondern etwa zur Verbesserung der Belichtung vorgenommen, verbleibt es dabei, dass für diesen zurückgesetzten Wandteil Abs. 1 S. 3 keine Anwendung findet und die erforderliche Abstandsfläche für diesen Wandteil nach den allgemeinen Bestimmungen zu ermitteln ist (→ Rn. 149). In diesen Fällen kommt dann allerdings die Erteilung einer Abweichung aufgrund einer besonderen Bauform in Betracht (→ Rn. 252; aA VGH München 7.2.2017 – 2 CS 16.2098).