

# Das Abstandsflächenrecht in Bayern

Systematische Darstellung  
mit detaillierten Abbildungen

4. Auflage

# **Das Abstandsflächenrecht in Bayern**

Systematische Darstellung  
mit detaillierten Abbildungen

Dr. Franz Dirnberger  
Direktor Bayerischer Gemeindetag

Mit Abbildungen von Dr. Doris Dirnberger

4., überarbeitete Auflage, 2024

 BOORBERG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek |  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation  
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische  
Daten sind im Internet über [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

4. Auflage, 2024  
ISBN 978-3-415-07458-3

© 2008 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.  
Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zu-  
gelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt  
insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen,  
Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in  
elektronischen Systemen.

Titelfoto: © EKH-Pictures – stock.adobe.com | Satz: abavo GmbH,  
Nebelhornstraße 8, 86807 Buchloe | Druck und Bindung: Vereinigte  
Druckereibetriebe Laupp & Göbel GmbH, Robert-Bosch-Straße 42,  
72810 Gomaringen

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart  
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden  
[www.boorberg.de](http://www.boorberg.de)

## B. Die Grundforderung nach Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 1 BayBO)

### I. Erforderlichkeit von Abstandsflächen

#### 1. Regelungsgehalt

- 34 Der Gesetzgeber hätte sich vielleicht etwas klarer ausdrücken können. Gleichwohl hat sich die Formulierung eingebürgert und wird auch in praktisch allen Landesbauordnungen so oder ähnlich wiederholt: Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Dies gilt nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Zusammengefasst bedeutet dies, dass zum einen Gebäude bzw. gebäudegleiche Anlagen nur dann errichtet oder geändert (oder möglicherweise auch nur in ihrer Nutzung geändert) werden dürfen, wenn vor den entsprechenden Außenwänden Flächen liegen, in denen sich wiederum keine Gebäude bzw. gebäudeähnliche Anlagen befinden dürfen. Zum anderen dürfen diese Gebäude bzw. gebäudegleichen Anlagen nicht in den Abstandsflächen bereits bestehender baulicher Anlagen liegen. Bei den Abstandsflächen handelt es sich also etwas vereinfacht ausgedrückt um abgeklappte (allerdings wegen Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO regelmäßig „gestauchte“) Außenwände.

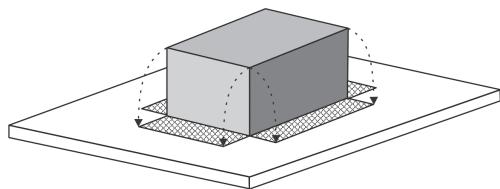


Abb. 1

## 2. Die erfassten Anlagen

### a) Gebäude

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO müssen zunächst **Gebäude** Abstandsflächen einhalten. Erfasst werden also selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, Art. 2 Abs. 2 BayBO. In der Praxis ist die Frage, ob die zu beurteilende Anlage tatsächlich ein Gebäude in diesem Sinne ist, deshalb oft ohne Relevanz, weil es sich – bei fehlender Gebäudeeigenschaft – jedenfalls um eine Anlage nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handeln wird, von der Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, sodass die Abstandsflächenvorschriften ohnehin gelten.

35

Auch und gerade im Bereich des Abstandsflächenrechts ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass der bauordnungsrechtliche Begriff des Gebäudes nicht mit dem bauplanungsrechtlichen Vorhaben nach § 29 BauGB identisch sein muss, das auch aus mehreren Gebäuden bestehen kann.<sup>32</sup>

36

Obwohl die Vorschrift dies nicht ausdrücklich aussagt und ein Gegenchluss mit der ausdrücklichen Erwähnung oberirdischer baulicher Anlagen im zweiten Satzteil dies sogar nahelegen würde, müssen Abstandsflächen nur für **oberirdische** Gebäude bzw. oberirdische Teile dieser Gebäude eingehalten werden. Dies folgt einmal daraus, dass unterirdische Gebäude(teile) begrifflich keine „Außenwände“ haben können und sich die Abstandsflächen folgerichtig nach der Höhe der über die Geländeoberfläche hinausragenden Außenwände berechnen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO); zum anderen zeigen die bereits oben beschriebenen Funktionen der Abstandsflächen, dass ausschließlich oberirdische Gebäude gemeint sein können. Insbesondere können Belichtung und Belüftung nur in Bezug auf oberirdische Anlagen beeinträchtigt werden.<sup>33</sup> Ohne Relevanz ist es dabei, wenn sich eine Außenwand als Fortsetzung eines unterirdischen Gebäudeteils darstellt; Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen ist dann selbstverständlich nur der oberirdische Teil.<sup>34</sup> Keiner Abstandsflächen bedürfen demnach beispielsweise ebenerdige bauliche Anlagen, wie nicht überdachte Stellplätze, und unterirdische Anlagen wie Tiefgaragen, Schutträume u. Ä.

37

Selten, aber immerhin von einem Obergericht entschieden, ist der Fall, dass eine Anlage aus einem Gebäude und Teilen besteht, denen die Gebäudeeigenschaft fehlt. Dann ist die Zugehörigkeit dieser Teile zu dem Gebäude und damit deren Abstandsflächenrelevanz unter Zugrundele-

38

32 Ausdrücklich zu Art. 6 BayBO BayVGH, Beschl. v. 31.5.2000 – 2 ZS 00.678.

33 Schenk in: Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, Kap. 3 Rn. 43.

34 Vgl. Gr. Senat des BayVGH, Beschl. v. 21.4.1986 – Gr. S. 1/85 – 15 B 84 A.2534 – BRS 46 Nr. 103 = BayVBl. 1986, 397 = BauR 1986, 431.

gung einer natürlichen Betrachtungsweise zu ermitteln.<sup>35</sup> Ebenfalls eher selten ragen Gebäude nur zeitweise über die Geländeoberfläche hinaus (z. B. bei einer Stapelparkanlage für Kraftfahrzeuge). In diesen Fällen sind sie als oberirdische Gebäude zu behandeln und haben Abstandsflächen einzuhalten.<sup>36</sup>

**39** Nicht im Gesetz definiert ist der Begriff der **Außenwand**. Als Außenwand bezeichnet man zunächst jede über der Geländeoberfläche liegende Wand, die eine Gebäudeseite abschließt.<sup>37</sup> Ist ein Gebäude auf Stützen, Säulen oder Pfeilern errichtet, wird für die Berechnung der Abstandsflächen die Außenwand des Gebäudes gedanklich bis zur Geländeoberfläche gleichsam wie ein Vorhang nach unten verlängert. Nicht selten problematisch ist die Bestimmung der Außenwand, wenn vor dem eigentlichen Wandabschluss Bauteile – wie etwa großförmige Überdachungen oder Balkone – vortreten. Insoweit ist es – unbeschadet der Anwendung des Art. 6 Abs. 6 BayBO denkbar, dass eine fiktive Außenwand zu bilden ist. Auch ein Gebäude, das überhaupt keine raumabschließenden Wände aufweist, muss Abstandsflächen einhalten (z. B. ein überdachter Stellplatz).<sup>38</sup> Als Außenwand ist beispielsweise auch eine licht- und luftdurchlässige Gitterstruktur zu verstehen, die Bauteile eines Gebäudes umspannt und optisch den Eindruck einer Vorverlagerung der Außenwand vermittelt.<sup>39</sup>

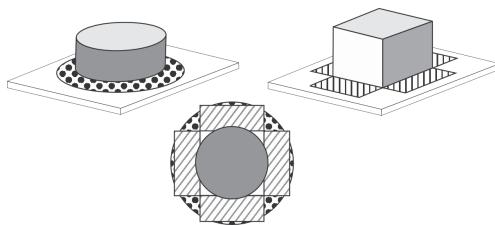


Abb.2

35 SächsOVG, Beschl. v. 11.2.1997 – 1 S 531/96 – SächsVBl. 1998, 56.

36 Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 11.10.1982 – 7 A 2415/81 – BRS 39 Nr. 165; so auch BayVGH, Urt. v. 30.4.2005 – 1 B 04.636 – FStBay 2006/71.

37 Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 10.9.2014 – 2 B 918/14 – BauR 2015, 959 = BRS 82 Nr. 130.

38 BayVGH, Urt. v. 30.8.1984 – 2 B 83 A. 1265 – BRS 42 Nr. 165; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.1.2013 – 2 N 47.10 – BauR 2013, 823 – nur LS.

39 OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 15.7.2016 – 10 S 12.16 – BauR 2016, 1810 – nur LS.

Die **Form** des Gebäudes ist für die Erforderlichkeit von Abstandsflächen ohne Belang. Vor runden Gebäuden liegen beispielsweise auch runde Abstandsflächen. Dies kann zu einem spürbaren Unterschied zwischen den Abstandsflächen eines runden und eines vergleichbar großen Gebäudes mit quadratischem Grundriss führen. Jeweils eigene Abstandsflächen sind auch bei gegliederten und terrassierten Baukörpern zu bilden, wobei auch insoweit wieder an die durch Art. 6 Abs. 6 BayBO privilegierten Bauteile und Vorbauten zu denken ist.

40

**b) Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen  
(Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO)**

Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO erweitert den Anwendungsbereich der Abstandsflächenregelungen im Grundsatz über die Gebäude hinaus auf alle Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Anlagen sind dabei alle baulichen Anlagen sowie alle Anlagen und Einrichtungen, an die durch die Bauordnung oder durch Vorschriften aufgrund der Bauordnung Anforderungen gestellt werden (vgl. Art. 2 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Damit kann beispielsweise auch eine Hecke als Einfriedung im Prinzip von den Abstandsflächenvorschriften erfasst sein.

41

Obwohl teilweise beklagt wird, dass die Vorschrift wenig zur Erleichterung des Bauens beitrage, wäre ein Wegfall dieser Regelung aus bauordnungsrechtlicher Sicht kaum hinnehmbar. Wenn von baulichen Anlagen bzw. anderen Anlagen, die keine Gebäude sind, gleichwohl entsprechende Wirkungen – und zwar solche mit Abstandsflächenrelevanz – ausgehen, muss in dieser Hinsicht eine Gleichstellung mit Gebäuden erfolgen. So enthalten denn auch fast alle anderen Länderbauordnungen gleiche oder zumindest ähnliche Regelungen.

42

Die Bestimmung, wann von baulichen Anlagen bzw. anderen Anlagen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen bzw. welche Wirkungen gemeint sind, hängt wieder eng mit den Funktionen der Abstandsflächen zusammen. Immer dann, wenn diese „Anlagen und Einrichtungen“ so beschaffen sind oder so genutzt werden, dass sie die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden nachteilig beeinflussen oder dass sie im Hinblick auf den Brandschutz problematisch sind oder dass sie Beeinträchtigungen des Wohnfriedens hervorrufen können, und wenn sie dies in einer Weise oder in einem Ausmaß tun, die mit den von Gebäuden ausgehenden Wirkungen vergleichbar sind, unterfallen sie der Regelung des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO.<sup>40</sup>

43

---

<sup>40</sup> Vgl. OVG Berlin, Urt. v. 31.7.1992 – 2 B 3.91 – BRS 54 Nr. 91; vgl. auch OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 18.5.2015 – 2 A 126/15 – BeckRS 2015, 48054.

- 44 Aus dieser Feststellung lässt sich bereits entnehmen, dass verschiedene Parameter – entweder für sich allein oder zusammengenommen – über die Anwendbarkeit des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO entscheiden. Zunächst ist selbstverständlich die **Größe** – und dabei vor allem die Höhe,<sup>41</sup> aber auch die Breite – der Anlage oder Einrichtung von großer Bedeutung. Unter dem Gesichtspunkt ausreichender Belichtung, Belüftung oder Besonnung ist es häufig unerheblich, ob es sich bei der Anlage um eine schlichte Mauer oder um die Außenwand eines Gebäudes handelt. Wichtig – vor allem wegen des Brandschutzes – kann auch das **Material** der Anlage oder Einrichtung sein; so geht sicherlich von einer einfachen Erdaufschüttung eine geringere Brandgefahr aus als von einem Holzstoß. Schließlich darf auch die **Funktion** der Einrichtung oder Anlage nicht außer Acht gelassen werden, insbesondere in Bezug auf den Zweck der Abstandsflächen, störungsfreies Wohnen zu gewährleisten. Hier können Anlagen rasch Abstandsflächenrelevanz erhalten, wenn sie beispielsweise in verstärktem Maße Einsichtnahmen auf Nachbargrundstücke bzw. -gebäude ermöglichen bzw. in anderer Weise den Wohnfrieden stören<sup>42</sup> oder wenn von ihnen erhöhte Immissionen ausgehen<sup>43</sup>. Psychische Beeinträchtigungen, wie sie beispielsweise von einer Einfriedung mit Stacheldrahtrollen ausgehen können, bleiben bei der Beurteilung der Gebäudegleichheit außer Betracht.<sup>44</sup> Aus alledem folgt, dass eine allgemeingültige Bestimmung des Begriffs der Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nicht möglich ist. Insbesondere folgt aus einer eventuellen Verfahrensfreiheit der Anlage nach Art. 57 BayBO nicht automatisch, dass sie auch in Bezug auf die Abstandsflächen ohne Bedeutung ist; allenfalls kommt diesem Umstand bestätigende Wirkung zu. Es kommt also immer auf die jeweiligen Umstände des konkreten Einzelfalls an.<sup>45</sup> Der Normanwender ist also in besonderer Weise gefordert. Der planungsrechtliche Gebietscharakter ist allerdings grundsätzlich (mit Ausnahme des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO) ohne Bedeutung.<sup>46</sup>

---

41 Großer Anhalt: nicht unter 1,80 m, vgl. BayVGH, Beschl. v. 8.7.2008 – 14 CS 08.647.

42 Für ein Wolfsgehege OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 5.5.2006 – 10 B 205/06 – NVwZ-RR 2006, 774 = BauR 2006, 2034 = Kommjur 2006, 432 = UPR 2007, 68; keine Störung des Wohnfriedens und keine Abstandsflächenrelevanz bei einer Turmkombination mit Schaukel, die als Spielgerät auf einem Kinderspielplatz aufgestellt ist, OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 29.8.2011 – 2 A 547/11 – BauR 2012, 81 = UPR 2012, 37 = BRS 78 Nr. 175.

43 BayVGH, Urt. v. 3.5.1999 – 15 B 96.189.

44 OVG Niedersachsen, Urt. v. 30.5.2016 – 1 LB 7/16 – BauR 2016, 1455 = NVwZ 2017, 91.

45 Der planungsrechtliche Gebietscharakter ist allerdings grundsätzlich ohne Bedeutung, OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 2.12.2003 – 10 B 1249/03 – BRS 66 Nr. 135 = BauR 2004, 656; vgl. aber Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO.

46 OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 2.12.2003 – 10 B 1249/03 – BRS 66 Nr. 135 = BauR 2004, 656.

Eine ausdrückliche Festlegung des Gesetzes enthält Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO allerdings für **Stützmauern** und **geschlossene Einfriedungen**. **Geschlossen** ist eine Einfriedung in diesem Sinne, wenn sie keinen Durchblick ermöglicht. Metallgitterzäune sind regelmäßig keine geschlossenen Einfriedungen und haben daher auch keine gebäudegleiche Wirkung.<sup>47</sup>

Stützmauern und geschlossene Einfriedungen sind in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Höhenbegrenzung und in allen anderen Baugebieten mit einer Höhe bis zu 2 m in fremden Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Sie haben also mit anderen Worten keinerlei Abstandsflächenrelevanz. Die teilweise sehr ausdifferenzierte Rechtsprechung<sup>48</sup> zur Frage, ab wann Mauern oder Einfriedungen gebäudegleiche Wirkung besitzen, ist daher in Bayern weitgehend obsolet geworden und kann nur noch als zusätzliche Auslegungshilfe bezüglich sonstiger Anlagen und Einrichtungen benutzt werden.

Für andere Anlagen, die geschlossenen Einfriedungen **in ihrer Wirkung ähnlich** sind, gilt dieser Ausnahmetatbestand nicht. Für diese Anlagen ist auf ihre tatsächliche Abstandsrelevanz im Einzelfall abzustellen, wobei selbstverständlich die grundsätzliche gesetzgeberische Entscheidung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO berücksichtigt werden muss. Ausgehend von dieser Wertung haben Anlagen über einer Höhe von 2 m prinzipiell Abstandsflächen einzuhalten.<sup>49</sup> Bei der Gesamtbetrachtung ist aber auch die Breite der Anlage oder Einrichtung einzubeziehen. Unterhalb einer Höhenentwicklung von 1,50 m wird man eine Abstandsflächenrelevanz generell verneinen können. Vergleichbar mit Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen sind insoweit beispielsweise Aufschüttungen<sup>50</sup>, Lärmschutzwällen

47 OVG Niedersachsen, Urt. v. 30.5.2016 – 1 LB 7/16 – BauR 2016, 1455 = NVwZ-RR 2017, 91.

48 Zu Mauern OVG Saarland, Urt. v. 30.11.1979 – II R 70 u. 86/79 – BRS 35 Nr. 124; BayVGH, Beschl. v. 17.3.2000 – 26 ZS 99.3064; Beschl. v. 10.10.2002 – 26 ZB 99.2754; zu Stützmauern OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 27.11.1989 – 11 A 195/88 – BRS 50 Nr. 185; HessVGH, Beschl. v. 15.6.2004 – 3 ZU 2302/02 – ZfBR 2004, 587 – nur LS; ThürOVG, Urt. v. 14.3.2012 – 1 KO 261/07 – ThürVBl. 2012, 282 = LKV 2012, 427 = BauR 2012, 1929 = BRS 79 Nr. 128; zu Lärmschutzwänden BayVGH, Beschl. v. 30.3.2001 – 26 B 97.174; HessVGH, Beschl. v. 17.1.1983 – IV TG 61/82 – BRS 40 Nr. 216.

49 So auch für eine Aufschüttung OVG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 13.4.2012 – 2 L 46/11.

50 BayVGH, Beschl. v. 12.11.2001 – 2 ZB 99.2484 – BayVBl. 2003, 120: Abstandsflächenrelevanz verneint für eine Aufschüttung von 6 m Höhe mit einer Neigung bis 33 Grad; Beschl. v. 17.3.2000 – 26 ZS 99.3064: Aufschüttung unter 2 m Höhe bildet eine „Steilwand“ und ist daher abstandsflächenrelevant; Beschl. v. 17.8.2015 – 2 ZB 13.2522 – BeckRS 2015, 51975: Aufschüttung mit einer Neigung von 45 Grad sowie einem gesamten Höhenunterschied von etwas über 5 m auf einer Länge von ca. 25 m ist nicht gebäudegleich; vgl. auch OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 22.1.2001 – 7 E 547/99 – BRS 64 Nr. 126. Eine Aufschüttung ist hinsichtlich ihrer abstandsrechtlichen Erfordernisse im Übrigen einheitlich zu bewerten. Gehen von ihr Wirkungen wie von einem Gebäude aus, darf der Böschungsfuß erst jenseits des erforderlichen Grenzabstands beginnen, OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 17.2.2011 – 7 B 1803/10 – NWVBl. 2011, 388 = BRS 78 Nr. 188.

le<sup>51</sup>, Holzstapel<sup>52</sup>, Plakatwände<sup>53</sup> oder größere Werbetafeln<sup>54</sup>. Dabei gehen von einer frei stehenden Werbetafel im sog. „Euroformat“ (ca. 3,6 m × 2,6 m) Wirkungen wie von einem Gebäude aus.<sup>55</sup> Bei schmäleren Anlagen können im Einzelfall auch etwas größere Höhen hingenommen werden, ohne dass Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Von einem Verteilerkasten mit einer Höhe von 1,58 m und einer Länge von 6,62 m gehen keine Wirkungen wie von einem Gebäude aus.<sup>56</sup>

- 47 Bei **Terrassen** oder **Freisitzen** spielt eine Verschattung o. Ä. naturgemäß keine Rolle. Hier geht es vor allem um Beeinträchtigungen des sozialen Friedens und um Immissionen. Grundsätzlich dürfte Folgendes gelten: Ebenerdige, unüberdachte Terrassen haben keine Abstandsflächen einzuhalten; sie müssen auch von den Nachbarn hingenommen werden. Ist die Terrasse jedoch deutlich angehoben, was regelmäßig bei einer Erhöhung über 1 m anzunehmen ist, ist von ihr aus das Nachbargrundstück bzw. das Nachbargebäude stärkerer Einsichtnahme ausgesetzt, sodass Abstandsflächen erforderlich sind.<sup>57</sup> Ist die Terrasse überdacht, kann es sich bereits um ein Gebäude handeln, jedenfalls gehen dann von ihr aber Wirkungen wie von einem Gebäude aus. Von einer begrünten Holzkonstruktion im Bereich einer Terrasse können ebenfalls Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen.<sup>58</sup> Diese Überlegungen sind auch auf **Spielgeräte** anzuwenden; so hat die Rechtsprechung beispielsweise einen Spielturm aus Holz für abstandsrelevant gehalten, der aus vier tragenden Holzbalken, einer in einer Höhe von ca. 1,80 m bis 2,00 m angebrachten Plattform mit den Ausmaßen 3,17 m × 2,70 m und einer sich darüber erhebenden, umlaufenden Brüstung aus senkrecht angebrachten Brettern von ca. 1 m Höhe bestand.<sup>59</sup>

51 BayVGH, Beschl. v. 8.2.1999 – 15 ZS 98.3375.

52 BayVGH, Beschl. v. 22.6.1995 – 20 B 94.3355; Beschl. v. 13.3.1998 – 1 ZS/CS 97.3288.

53 OVG Niedersachsen, Urt. v. 10.5.1978 – VI A 37/76 – BRS 33 Nr. 124.

54 SächsOVG, Urt. v. 16.4.1999 – 1 S 39/99 – NVwZ-RR 1999, 560.

55 BayVGH, Urt. v. 30.5.2018 – 2 B 18.681 – BayVBl. 2019, 416 = BauR 2019, 634; Urt. v. 28.6.2005 – 15 BV 04.2876 – BayVBl. 2006, 114 = BauR 2006, 363; Urt. v. 15.5.2006 – 1 B 04.1893 – NVwZ-RR 2007, 83; OVG Niedersachsen, Urt. v. 18.2.1999 – 1 L 4263/96 – NVwZ-RR 1999, 560; a. A. BayVGH, Urt. v. 13.8.1997 – 2 B 93.4024 – BayVBl. 1998, 502 = NVwZ-RR 1998, 620 = BRS 59 Nr. 136.

56 BayVGH, Beschl. v. 20.4.2010 – 9 ZB 08.319. Zu einer Rampe mit Treppe OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 18.6.2015 – 1 A 10776/14 – BeckRS 2015, 48845.

57 OVG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 13.4.2012 – 2 L 46/11; BayVGH, Beschl. v. 10.7.2015 – 15 ZB 13.2671 – BayVBl. 2016, 311; offengelassen von BayVGH, Beschl. v. 17.3.2000 – 26 ZS 99.3064; vgl. auch BayVGH, Beschl. v. 28.2.2003 – 14 CS 03.142: gebäudegleiche Wirkungen verneint für eine um 0,75 m erhöhte Terrasse; ThürOVG, Urt. v. 26.2.2002 – 1 KO 305/99 – BRS 65 Nr. 130: gebäudegleiche Wirkungen für eine Dachterrasse bejaht; ähnlich OVG Hamburg, Beschl. v. 19.5.2015 – 2 Bs 255/14 – NordÖR 2016, 21; vgl. auch HessVGH, Beschl. v. 22.2.2010 – 4 A 2410/08 – NVwZ-RR 2010, 712. Zu einer Sichtschutzwand im Zusammenhang mit einer Terrasse vgl. BayVGH, Beschl. v. 29.4.2020 – 15 ZB 18.946 – BeckRS 2020, 9525.

58 OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 18.5.2015 – 2 A 126/15 – BeckRS 2015, 48054.

59 OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 12.2.2016 – 1 A 10530/15.

Für **Kfz-Stellplätze** dürfte Ähnliches gelten.<sup>60</sup> Unüberdacht sind keine Abstandsflächen einzuhalten. Mit Überdachung ist ein Stellplatz ein Gebäude.<sup>61</sup> Von einem Lagerplatz gehen regelmäßig keine Wirkungen wie von einem Gebäude aus, es sei denn, er wird für Güter eingerichtet, die üblicherweise hochgestapelt werden.<sup>62</sup>

Von **Masten**, beispielsweise von Antennenträgern und Sendemasten für Mobilfunk, können wegen ihrer Höhe und wegen ihres Durchmessers Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen.<sup>63</sup> Dies gilt jedenfalls bei einem Durchmesser von mehr als 2 m. Verjüngt sich der Mast nach oben, ist für die Abstandsfläche nur der Teil des Mastes einzubeziehen, der einen entsprechenden Durchmesser aufweist.<sup>64</sup> Auch Parabolantennen können gebäudegleiche Wirkungen besitzen.<sup>65</sup> Ein Flutlichtmast mit einem Durchmesser von 70 cm und einer Höhe von 20 m hat jedenfalls dann gebäudegleiche Wirkungen, wenn er aus Sicht des betroffenen Grundstücks mit einer abstandflächenrechtlich unbedenklichen Tribüne(nwand) in weiten Teilen verschmilzt.<sup>66</sup>

Von **Windkraftanlagen** können ebenfalls Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen.<sup>67</sup> Zur Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen werden unterschiedliche Ansätze herangezogen. Richtig dürfte sein, als H das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Achse des Rotors zuzüglich

48

49

50

60 Vgl. dazu BayVGH, Beschl. v. 12.9.2013 – 14 CE 13.928.

61 Vgl. BayVGH, Urt. v. 30.8.1984 – 2 B 83 A.1265 – BRS 42 Nr. 165.

62 OVG Bremen, Beschl. v. 22.6.1994 – 1 B 61/94 – BRS 56 Nr. 211.

63 OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 9.1.2004 – 7 B 2482/03 – BauR 2004, 792 = ZfBR 2004, 469 = NVwZ-RR 2004, 481; Beschl. v. 5.11.2007 – 7 B 1339/07 – ZfBR 2008, 190; Beschl. v. 23.7.2008 – 10 A 2957/07 – UPR 2009, 347; Urt. v. 19.4.2012 – 10 A 2310/10 – ZfBR 2012, 483 = BauR 2012, 1370 = BRS 79 Nr. 127; OVG Niedersachsen, Beschl. v. 25.8.2004 – 9 ME 206/04 – BauR 2004, 1826 – nur LS; BayVGH, Urt. v. 9.8.2007 – 25 B 05.1341 – FStBay 194/2008; für einen Gitternetzturm einer Mobilfunkanlage vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 15.1.2013 – 3 S 2259/12 – NVwZ-RR 2013, 300 – nur LS.

64 Vgl. BayVGH, Beschl. v. 13.3.1990 – 2 CS 90.532; Beschl. v. 15.12.1992 – 14 CS 3208; Beschl. v. 10.5.1993 – 26 CS 92.1538; Beschl. v. 12.3.1999 – 2 ZB 98.3014 – BayVBl. 2000, 630; Beschl. v. 17.1.2002 – 14 ZB 01.3011; Urt. v. 16.7.2008 – 14 B 06.2506; keine gebäudegleiche Wirkung bei einem Betonschleudermast mit einem Durchmesser von 1,1 m: BayVGH, Beschl. v. 27.7.2010 – 15 CS 10.37; für einen höheren Mast vgl. SächsOVG, Beschl. v. 11.2.1997 – 1 S 531/96 – SächsVBl. 1998, 56; keine gebäudegleiche Wirkung für einen konisch zulaufenden Betonschleudermast mit einem Durchmesser von 1,10 m an der Fundamenteroberkante und 0,44 m an der Spitze in 50,18 m Höhe: BayVGH, Beschl. v. 14.6.2013 – 15 ZB 13.612 – NVwZ 2013, 1238.

65 HessVGH, Urt. v. 16.7.1998 – 4 UE 1706/94 – NVwZ-RR 1999, 297, für zwei Parabolantennen auf einer Grenzgarage; offengelassen von OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 13.6.1991 – 11 A 87/90 – BRS 52 Nr. 133.

66 OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 17.7.2018 – 2 A 417/18 – BauR 2018, 1994.

67 BayVGH, Urt. v. 23.8.2007 – 25 B 04.506; ThürOVG, Beschl. v. 24.2.2011 – 1 EO 119/11 – ThürVBl. 2011, 243.

der Hälfte des Rotordurchmessers anzusehen.<sup>68</sup> Schwingungen der Anlage bleiben bei der Berechnung der Abstandsflächen außer Betracht.<sup>69</sup>

51 Unklar ist die Situation bei **Wärmepumpen**, die sich außerhalb des Gebäudes befinden. Insoweit ist vor allem die Größe der Anlage, aber auch die Geräuschentwicklung von Belang. Bei modernen Anlagen wird man in der Regel keine gebäudegleiche Wirkung annehmen können.<sup>70</sup>

52 Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO ordnet an, dass die Forderung nach Abstandsflächen entsprechende Anwendung finden soll. Das bedeutet, dass in jedem Fall geprüft werden muss, ob und wie die in erster Linie für Gebäude ausgelegten Regelungen auch für andere Anlagen und Einrichtungen passen. Im Regelfall sind dabei zwar keine besonderen Schwierigkeiten zu erwarten. Die Anordnung einer unmittelbaren Geltung der Abstandsflächenbestimmungen war aber ebenfalls nicht möglich; man denke nur an den Begriff der Außenwand, der beispielsweise für Aufschüttungen nicht ohne Weiteres verwendet werden kann.

### 3. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung

53 Der Grundfall, bei dem die Einhaltung von Abstandsflächen zu prüfen ist, ist selbstverständlich die Errichtung eines Gebäudes. Unter Errichtung versteht man die Herstellung bzw. die Schaffung einer neuen baulichen Anlage. Dabei werden erstmals Außenwände erstellt, also Abstandsflächen erforderlich.

54 Nach ganz herrschender Auffassung können aber auch **Änderungen und/oder sogar bloße Nutzungsänderungen** die Rechtsfolge des Art. 6 BayBO auslösen. Jedenfalls nicht vollständig geklärt ist dabei die Frage, was bei solchen Änderungen und Nutzungsänderungen geschieht, die für sich betrachtet abstandsflächenrechtlich ohne Relevanz sind. Dies gilt natürlich besonders für Nutzungsänderungen, die die abstandflächenrechtlich ausschlaggebenden Außenwände gerade nicht verändern, kann aber auch bei baulichen Änderungen problematisch sein, insbesondere wenn die bauliche Änderung so beschaffen ist, dass sie gar keine zusätzlichen

68 BayVGH, Urt. v. 28.7.2009 – 22 BV 08.3427 – NVwZ-RR 2009, 992; SächsOVG, Urt. v. 16.9.2003 – 1 B 226/99 – SächsVBl. 2004, 106 = NJ 2004, 139; ähnlich OVG Brandenburg, Beschl. v. 30.5.2000 – 3 M 128/99 – NVwZ 2001, 454; a.A., allerdings ohne eigene Lösung, OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 29.8.1997 – 7 A 629/95 – BRS 59 Nr. 110; SächsOVG, Beschl. v. 25.5.2011 – 4 A 485/09; vgl. auch OVG Niedersachsen, Beschl. v. 10.2.2014 – 12 ME 227/13 – NuR 2014, 218 = BauR 2014, 822 = NordÖR 2014, 290.

69 BayVGH, Beschl. v. 29.5.2013 – 22 CS 13.753.

70 VG Mainz, Urt. v. 30.9.2020 – 3 K 750/19.MZ. OLG Nürnberg, Urt. v. 30.1.2017 – 14 U 2612/15, nimmt eine gebäudegleiche Wirkung an; OLG München, Urt. v. 11.4.2018 – 3 U 3538/17, verneint sie. Auch die zivilrechtlichen Möglichkeiten der Nachbarn dürften nicht weiter reichen, vgl. BayVGH, Beschl. v. 28.2.2019 – 9 ZB 17.2500. Vgl. dazu auch das unveröffentlichte Schreiben des StMB vom 24.7.2023 (StMB – 24 – 4101 – 10 – 25 – 89).

Abstandsflächen auslöst (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO) oder wenn die von der baulichen Änderung isoliert einzuhaltenden Abstandsflächen eine geringere Tiefe aufweisen als diejenigen des vorhandenen Bestands.

Problematisch sind vor allem folgende **Fallkonstellationen**:

- 55
- Falls ein Gebäude, das die von den geltenden Abstandsflächenvorschriften geforderten Abstandsflächen nicht einhält, aber insoweit bestandsgeschützt ist (etwa weil es zu einer Zeit genehmigt worden ist, zu der andere Regelungen gegolten haben), geändert werden soll, ist problematisch, ob für sich genommen abstandsflächenirrelevante bauliche Änderungen dazu führen können, dass der Gesamtbestand abstandsflächenrechtlich neu beurteilt werden muss.
  - Falls ein Gebäude in seiner Nutzung geändert wird und – wegen dieser Nutzung – danach nicht mehr dem geltenden Abstandsflächenrecht entspricht, ist zumindest fraglich, ob dann eine Neubeurteilung in Bezug auf die Abstandsflächen angezeigt ist.

Dabei müssen – was im Übrigen sogar in der Rechtsprechung nicht immer trennscharf geschieht – zwei Probleme differenziert betrachtet werden. Die erste Frage lautet, ob in solchen Konstellationen Art. 6 BayBO überhaupt anzuwenden ist, also prinzipiell durch die Änderung oder Nutzungsänderung andere Abstandsflächen mit größerer Tiefe gefordert werden. Nur wenn dies so ist, stellt sich eine zweite Frage, ob dann – wegen des vorhandenen Bestands – eine Abweichung nach Art. 63 BayBO in Frage kommt.<sup>71</sup> Diese Unterscheidung ist nicht nur von akademischer Bedeutung. Denn während im Falle der Unanwendbarkeit der Abstandsflächenvorschriften die Änderung oder Nutzungsänderung ohne Weiteres zulässig ist, muss die Bauaufsichtsbehörde bei der Zulassung einer Abweichung eine Ermessensentscheidung treffen, deren Ergebnis letztlich von den konkret betroffenen Belangen abhängt.

56

Die **Rechtsprechung** zum Thema der Abstandsflächenrelevanz von Änderungen und Nutzungsänderungen ist umfangreich und nicht immer einheitlich.<sup>72</sup> Gleichwohl lassen sich doch Grundstrukturen einer Lösung

---

71 BayVGH, Beschl. v. 20.8.2010 – 15 ZB 10.1014.

72 Vgl. aus der Fülle der Judikate für die Änderung von **Dächern** BayVGH, Urt. v. 20.2.1990 – 14 B 88.02464 – BauR 1990, 455 = BayVBl. 1990, 500 = BRS 50 Nr. 112: keine Abstandsflächenrelevanz bei der Errichtung einer 1,20 m hohen und 2 m breiten Gaube auf dem Dach eines Wohnhauses, das – seit je – die nach geltendem Recht notwendige Mindestabstandsfläche von 3 m nicht eingehalten hat; BayVGH, Beschl. v. 23.5.2005 – 25 ZB 03.881 – BauR 2005, 1515 – nur LS; ähnlich SächsOVG, Beschl. v. 25.2.1999 – 1 S 61/99 – SächsVBl. 1999, 139: Erhöhung einer Dachneigung hat Abstandsflächenrelevanz, BayVGH, Beschl. v. 21.9.1998 – 2 ZS 98.2484: Aufsetzen eines Walmdachs besitzt Abstandsflächenrelevanz, OVG Niedersachsen, Beschl. v. 5.9.2002 – 1 ME 183/02 – BRS 65 Nr. 117: Aufsetzen von Spitzdächern auf ein Flachdach wirft die Abstandsflächenfrage nicht neu auf, allerdings unter maßgeblicher Heranziehung der landesrechtlichen Spezialvorschrift des § 99 Abs. 3 NBauO, für die Änderung von **Wänden** BayVGH, Beschl. v. 14.7.1986 – 15 C 86.01638;