

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 Grenzbauung.....	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 Anbaugebot	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)	Gebietsspezifische 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