

Newsletter 08/16

Bauordnung 2017

Am 28.Juni 2016 wurde die Novelle zur Bauordnung für Berlin im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht. Änderungen berücksichtigen sowohl die Erfahrungen der letzten Jahre auf dem Gebiet des Bauordnungsrechts, als auch die Rechtsentwicklung. Es erfolgt eine weitestgehende Anpassung an die MBO und eine Angleichung an die Brandenburgische Bauordnung. Eine strukturelle Neuausrichtung erfolgt nicht. Da gleichzeitig noch mehrere Verordnungen angepasst, ergänzt oder geändert werden müssen, tritt das Gesetz erst zum 1.Januar 2017 in Kraft. Da eine Reihe von erleichternden Regelungen schon jetzt, allerdings nur in Form einer formellen Abweichung, in Anspruch genommen werden könnten, möchten wir Sie deshalb kurzfristig über einige wichtige Änderungen informieren.

Die **Änderungen im Abstandsflächenrecht** betreffen im Wesentlichen

- Erleichterungen bei der Ermittlung der Abstandsflächen der Dächer (Absatz 4),
- den Wegfall seitlicher Abstandsflächen bei bestimmten Vorbauten (Absatz 6),
- Erleichterungen für Maßnahmen der Energieeinsparung (Absatz 7),
- Erleichterungen, die den nachträglichen Anbau von Aufzügen und Treppenträumen im Gebäudebestand ermöglichen, damit Nachverdichtungspotenziale erschlossen werden und dem demografischen Wandel Rechnung getragen werden kann (Absatz 9),
- Erleichterungen für Veränderungen im Gebäudebestand (Absatz 10),
- die Ermöglichung schutzzielorientierter Abweichungen als Reaktion auf die Rechtsprechung (Absatz 11).

Weitergehende Privilegierung bei Wärmedämmung

§ 6 Abs.7

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie

- 1. eine Stärke von nicht mehr als 0,30 Meter aufweisen und*
- 2. mindestens 2,50 Meter von der Nachbargrenze zurückbleiben.*

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Nutzung erneuerbarer Energien und das Erfordernis der Energieeinsparung auch im Hinblick auf die Regelungen der EnEV sieht **Absatz 7**, über Absatz 6 Nr. 3 alte Fassung hinausgehend, im Gebäudebestand eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Maßnahmen der Wärmedämmung und von Solaranlagen vor. Von der Formulierung „Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung“ sind nachträgliche **Außenwandbekleidungen** und **Dach-Dämmmaßnahmen** mit erfasst. Die Formulierung „Solaranlagen an bestehenden Gebäuden“ umfasst auch Solaranlagen an Dachflächen. Aufgeständerte, nicht der Dachebene folgende Solaranlagen sind jedoch nicht erfasst, weil sie insbesondere auch abstandsflächenrechtliche Probleme aufwerfen können. Die Voraussetzungen, an welche die abstandsflächenrechtliche Privilegierung gebunden ist, tragen mit dem Mindestabstand von 2,50 m den Interessen des Nachbarn ausreichend Rechnung und ermöglichen mit einer **Stärke von 30 cm** nach bisherigen Erkenntnissen ein optimales Dämmergebnis, da üblicherweise bei Sanierungen Dämmungen zwischen 10 und 15 cm aufgetragen werden und zur Erreichung eines Passivhausstandards i.d.R. bereits 20 cm ausreichen. Die bauordnungsrechtliche Privilegierung im Hinblick auf die Abstandsflächen korrespondiert mit **§ 248 BauGB** (vgl. Newsletter 02/11).

Ansichtslänge vom Nachbargrundstück maßgeblich

§ 6 Abs.8

¹In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

- 1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand je Grundstücksgrenze von 9 m; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten*
- 2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,*
- 3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.*

²Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach Nummern 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Die Streichung der Worte „je Wand“ in **Absatz 8 Satz 1 Nummer 1** bewirkt, dass bei der Bemessung der mittleren Wandhöhe **nur die zum Nachbargrundstück orientierte** Wand heranzuziehen ist. Die Wandhöhe wird vom Baugrundstück aus gemessen. Ein etwaig tiefer liegendes Nachbargrundstück findet bei der Bemessung der Wandhöhe keine Berücksichtigung. Der Begriff „Gesamtlänge“ wurde durch die Formulierung „Gebäuelänge einschließlich Dachüberstand“ klarstellend ersetzt. Auf diese Weise werden Diskussionen über die Länge wandloser Carports vermieden. Da die Gebäuelänge von 9 m einschließlich Dachüberstand je Grundstücksgrenze nicht überschritten werden darf, ist die **Ansichtslänge vom Nachbargrundstück maßgeblich**. Bei schräg zur Grundstücksgrenze angeordneten Garagen und Gebäuden gemäß Nr. 1 ist die Garagenlänge an der Grundstücksgrenze das Maß zwischen den in einem rechten Winkel zur Grundstücksgrenze abgetragenen Gebäudeeckpunkten. Gebäudeteile, die mehr als 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt sind, bleiben bei der Längenermittlung unberücksichtigt.

Neubewertung bei Änderungen im Bestand weitgehend entfallen

§ 6 Abs.9

¹Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die das Abstandsflächenrecht nicht einhalten, sind die Abstandsflächen in folgenden Fällen unbeachtlich:

- 1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,*
- 2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 Meter beträgt oder die Außenwand als Gebäudeabschlusswand ausgebildet ist,*
- 3. die Errichtung und Änderung von Vor- und Anbauten, die für sich genommen die Tiefe der Abstandsflächen nach Absatz 5 einhalten,*
- 4. die nachträgliche Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen, wenn deren Abstandsflächen innerhalb der Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes liegen, und*
- 5. der Ersatz von Dachräumen, Dach- oder Staffelgeschossen innerhalb der bisherigen Abmessungen,*

²Das Gleiche gilt sinngemäß bei Ersatz eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes innerhalb der bisherigen Abmessungen. ³Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Absatz 8.

Absatz 9 hat **rechtmäßig bestehende Gebäude** zum Gegenstand, die den aktuellen Regelungen des Abstandsflächenrechts nicht entsprechen, aber Bestandsschutz genießen sowie die Neuerrichtung eines abgerissenen Gebäudes an demselben Ort

innerhalb der Abmessungen des beseitigten Gebäudes. Veränderungen in oder an diesen Gebäuden führen nach geltender Rechtsprechung häufig dazu, dass die Abstandsflächenfrage für das bestehende Gebäude neu aufgeworfen werden muss, weil durch diese Veränderungen der Bestandsschutz aufgehoben wird. Absatz 9 beschreibt für sechs Fallkonstellationen abstandsflächen-rechtlich zulässige Maßnahmen.

Nach **Satz 1 Nummer 1** sind klarstellend Änderungen innerhalb des Gebäudes zulässig.

Nach **Satz 1 Nummer 2** sind Nutzungsänderungen im bestehenden Gebäude abstandsflächenrechtlich zulässig; die Einschränkung erfolgt aus Brandschutzgründen. Planungsrecht kann jedoch der Nutzungsänderung entgegenstehen.

Satz 1 Nummer 3 reagiert auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg, wonach Vorbauten, auch wenn sie für sich selbst die Abstandsflächen einhalten, die Abstandsflächenfrage des Gebäudes, an das sie angebaut werden, neu aufwirft. Nunmehr müssen lediglich die neuen Vor- oder Anbauten die zulässigen Abstandsflächen einhalten. **Auf die Abstandsflächen des Bestandes kommt es nicht mehr an.**

Satz 1 Nummer 4 ermöglicht die Realisierung nachträglich zu errichtender Dach- und Staffelgeschosse in folgenden Anwendungsfällen: Ein bestehendes Gebäude steht auf der Grundstücksgrenze oder grenznah. Wenn man diesem Gebäude eine Abstandsfläche nach aktuellem Recht zuweist, würde die Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück liegen. Die Regelung bewirkt, dass ein **nachträglich** zu errichtendes **Dach- oder Staffelgeschoss zulässig** ist, wenn seine Abstandsflächen **innerhalb der Abstandsfläche des bestehenden Gebäudes** liegen. In diesem Fall entsteht keine weitere Beeinträchtigung des Nachbarn. Gleiches gilt für die Überschneidung der Abstandsflächen gegenüberliegender Gebäude.

Satz 1 Nummer 5 ermöglicht die Neuerrichtung von Dachräumen oder -geschossen innerhalb der ursprünglichen Geometrie der zurückgebauten Dachräume oder -geschosse. „Innerhalb der Abmessungen“ bedeutet hierbei, dass das neue Dach auch anders oder kleiner realisiert werden darf; entscheidend ist, dass nicht über die alte Geometrie hinaus gebaut wird. Ist dies doch beabsichtigt, entstehen Abstandsflächen. Die Regelung verhindert unwirtschaftliche „Dachneubauten“, bei denen unter Beibehaltung der äußeren Hülle aufwändig die Dachkonstruktion ausgewechselt wird, um die Abstandsflächenfrage nicht neu aufzuwerfen.

Satz 2 ermöglicht abstandsflächenrechtlich den Abriss eines Gebäudes und eine Gebäudeneuerrichtung am selben Ort innerhalb der Abmessungen des beseitigten Gebäudes. Abgesehen vom Abstandsflächenrecht ist geltendes Recht einzuhalten. So muss ggfs. einer Verpflichtung zur Herstellung eines Aufzugs innerhalb der Abmessungen des beseitigten Gebäudes nachgekommen werden. Das Planungsrecht kann einem Ersatzbau entgegenstehen.

Satz 3 regelt, dass die Privilegierungen der Sätze 1 und 2 für die in Absatz 8 Nummer 1 genannten Gebäude, die keine eigenen Abstandsflächen haben und entweder an der Grundstücksgrenze oder in den Abstandsflächen eines Gebäudes errichtet werden durften und dürfen, nicht gilt.

Verkürzung der Abstandsflächen für Aufzüge erleichtert

§ 6 Abs.10

An bestehenden Gebäuden können bei der nachträglichen Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume geringere Tiefen von Abstandsflächen zugelassen werden, wenn wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind und zu Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten wird.

Absatz 10 erleichtert den nachträglichen Anbau von Aufzügen, Treppen und Treppenräumen im Gebäudebestand. Die Regelung reagiert auf den demografischen Wandel. Ferner werden Erleichterungen für Dachraumausbauten und Aufstockungen geschaffen, die auf zusätzliche bauliche Rettungswege angewiesen sind. Mit Absatz 10 wird auf eine Regelung zurückgegriffen, die bis zum Jahr 2006 in der Bauordnung für Berlin verankert war. Sie wurde für entbehrlich gehalten, weil man glaubte, dass z. B. Aufzüge innerhalb der Maße der Regelungen des Absatzes 6 Nr. 2 keine Abstandsflächen entstehen lassen. In der Realität hat sich herausgestellt, dass Aufzüge, die vernünftigerweise auch von Rollstuhlfahrern oder Eltern mit Kinderwagen genutzt werden sollen, größere Abmessungen haben müssen. Für nachträglich angebaute Aufzüge, Treppen und Treppenräume können geringere Abstandsflächen durch Abweichungsentscheidung zugelassen werden, wenn wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind. Bei der Beurteilung der Beeinträchtigung ist zu berücksichtigen, ob z. B. nur Sanitärräume oder Küchen betroffen sind. Zu Nachbargrenzen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Abweichungen bedürfen nicht mehr einer Atypik

§ 6 Abs.11

¹Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen kann nach § 67 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. ²Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich

Absatz 11 ist eine Reaktion auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg. **Satz 1** bestimmt, dass Abweichungen zugelassen werden können, wenn deren Schutzziele eingehalten werden. **Satz 2** bestimmt, dass die Erteilung einer Abweichung von Vorschriften des Abstandsflächenrechts **nicht** das Vorliegen einer **atypischen** Grundstückssituation voraussetzt.

Die vorstehenden Ausführungen können naturgemäß nur allgemeiner Natur sein. Sollten Sie in Einzelfragen noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur