

Erläuterungen zur Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme

Vorbemerkung

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO dürfen sich Abstandsflächen sowie Brandschutzabstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt. Die Zustimmung gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger, Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO.

Der Nachbar hat seine Zustimmung gesondert gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde abzugeben. Die bloße Unterschrift auf dem Lageplan und den Bauzeichnungen im Rahmen des Art. 66 Abs. 1 BayBO genügt nicht als Zustimmung zur Übernahme der Abstandsflächen/Abstände. Die Zustimmung hat zur Folge, dass die Fläche, auf die eine Abstandsfläche übernommen wird, von solchen baulichen Anlagen freizuhalten ist, die nach der BayBO innerhalb der Abstandsflächen nicht zulässig sind, und Gebäude auf diesem Grundstück die zusätzlich erforderliche Abstandsfläche einzuhalten haben, Art. 6 Abs. 2 Satz 4 BayBO. Gebäude auf dem Nachbargrundstück haben die zusätzlich erforderlichen Brandschutzabstände einzuhalten, sofern die Gebäudeabschlusswand nicht im Sinne der Vorschrift ausgeführt werden soll und die Gebäude von der entsprechenden Anforderung der BayBO nicht ausdrücklich ausgenommen sind. Zudem ist darauf zu achten, dass die auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandenen Gebäude noch die erforderlichen Abstandsflächen/Abstände einhalten; andernfalls würden diese nachträglich bauordnungswidrig.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat die Zustimmung zu den Bauakten zu nehmen und zusätzlich in geeigneter Form auf Dauer so aufzubewahren, dass für ein Grundstück jederzeit das Bestehen derartiger Erklärungen schnell geklärt werden kann. Wer ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, hat Anspruch auf Auskunft, ob eine Abstandsflächen- / Abstandsübernahmeerklärung vorhanden ist.

Zu 5. und 6. - Beschreibung und Darstellung der erforderlichen Abstandsflächen / Abstände

Die geforderten Maße sind genau anzugeben.

Die erforderlichen Abstandsflächen ergeben sich entweder aus dem Gesetz (Art. 6 Abs. 5 oder 5a BayBO), aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder aus einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 enthält den grundsätzlichen Vorrang der Festsetzungen in Satzungen gegenüber den Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 oder 5a BayBO. Will die Gemeinde trotz Festsetzungen, die Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben, an den bauordnungsrechtlichen Regelungen festhalten, muss das im Bebauungsplan bzw. in der Satzung ausdrücklich angeordnet sein.

Die erforderlichen Brandschutzabstände ergeben sich aus Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO. Zu beachten ist, dass diese Abstände nicht als „Abstandsfläche“ lediglich orthogonal vor die Wand zu projizieren sind, sondern als „Abstand“ in jeder Richtung, auch diagonal, gegeben sein müssen.

Auf eine sorgfältige und in jeglicher Hinsicht eindeutige Darstellung ist zu achten. Die Darstellung der für die Abstandsflächen/Abstände relevanten Teile der Gebäude und Grundstücke in einem Maßstab nicht kleiner als 1:250 ist ausreichend; sie muss jedoch durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erfolgen. Die unteren Bauaufsichtsbehörden stehen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

Der bauvorlagenberechtigte Entwurfsverfasser muss die Plandarstellungen unterschreiben.

Zu 7. und 8. – Erklärung und Unterschrift

Liegt das Nachbargrundstück, auf das Abstandsflächen/Abstände übernommen werden, im Miteigentum mehrerer Personen, ist entweder die Unterschrift sämtlicher Miteigentümer oder die Unterschrift eines für die übrigen Miteigentümer mit Vollmacht handelnden Miteigentümers erforderlich. Der Bauherr trägt das Risiko, dass eine ordnungsgemäße Zustimmungserklärung vorliegt.