

Das Baugrundstück Teil 2: Möglichkeiten und Folgen der Belastung von Grundstücken (Dienstbarkeit, Baulast usw.)

Olivia Mayr

Peter Springl



Gliederung Teil 2

Möglichkeiten und Folgen der Belastung von Grundstücken

1. Unterschiede Baulast und Grunddienstbarkeit
2. Erfordernisse für Baulasten/ Grunddienstbarkeiten
3. Mögliche Verfahren bei Abweichungen in Zusammenhang mit Dienstbarkeiten
4. Schnittstellen
5. Beispiele

1. Unterschiede Baulast und Grunddienstbarkeit

The diagram illustrates a notarial deed template for a building charge or easement. It features a large light blue rectangular area for the main text, with a smaller light blue box for the date and a light blue box for the location. The text is written in a stylized, slightly tilted font. The main title is 'Antrag auf Eintragung einer Baulast' followed by a reference to § 85 of the Building Ordinance for North Rhine-Westphalia. Below this are two options: 'zum Bau-/Freistellungsantrag (§ 70 bzw. 63 BauO NRW)' and 'zum Teilungsantrag (§ 7 BauO NRW)'. A light blue box at the bottom is for the location. To the right is a notary's signature block with a coat of arms and the name 'Gregor Muster'.

Bauherr/Antragsteller

Datum

Bauherr/Antragsteller

Antrag auf Eintragung einer Baulast
(§ 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW -)

zum Bau-/Freistellungsantrag (§ 70 bzw. 63 BauO NRW)

zum Teilungsantrag (§ 7 BauO NRW) vom

Baugrundstück bzw. Teilungsgrundstück

Ort, Straße, Hausnummer

Urkunde
des Notars
Gregor Muster
in München

Unterschiede

Baulast/Grunddienstbarkeit ¹

	MBO	Bayern (Abstandsflächen, Abstände)	Grunddienst- barkeit
Mittel	Baulast	Erklärung Abstandsfläche oder Abstände	Dienstbarkeit
Form	Verpflichtungserklä- rung schriftlich + Eintragung	Verpflichtungserklä- rung schriftlich	Vertrag notariell beglaubigt + Eintragung
Art	öffentl.-rechtl. Verpflichtung	öffentl.-rechtl. Verpflichtung	privatrechtl. Dienstbarkeit
gegenüber	Untere Bauaufsichts- behörde	Untere Bauaufsichts- behörde	Untere Bauaufsichts- behörde (Fall 1) und/ oder Nachbargrund- stück (Fall 2, 3)
Eintragung	Baulastenverzeichnis	kein offizielles Verzeichnis	Grundbuch Abteilung II

An (untere Bauaufsichtsbehörde)

Nr. im Bauantragsverzeichnis der unteren
BauaufsichtsbehördeEingangsstempel der unteren
Bauaufsichtsbehörde

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO zur☐ **Abstandsflächenübernahme**☐ **Abstandsübernahme****7. Erklärung der Abstandsflächen- / Abstandsübernahme durch Nachbarin / Nachbarn**

☐ Ich verpflichte mich gegenüber dem Bauherrn unter 1., die Erstreckung der unter 5. beschriebenen Abstandsflächen auf mein unter 4. näher bezeichnetes Grundstück zu dulden, soweit sie auf dieses zu liegen kommen, also mit einer Tiefe von _____ m.

Mir ist bekannt, dass

- diese Flächen von solchen baulichen Anlagen freizuhalten sind, die nach der Bayer. Bauordnung innerhalb der Abstandsflächen nicht zulässig sind und Gebäude auf meinem Grundstück die zusätzlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben,
- diese Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO für und gegen meine Rechtsnachfolger/innen gilt.

☐ Ich verpflichte mich gegenüber dem Bauherrn unter 1., die Erstreckung der unter 6. beschriebenen Abstände auf mein unter 4. näher bezeichnetes Grundstück zu dulden, soweit sie auf dieses zu liegen kommen, also mit einer Tiefe von _____ m.

Mir ist bekannt, dass

- Gebäude auf meinem Grundstück die dadurch zusätzlich erforderlichen Abstände einzuhalten haben, sofern sie von der entsprechenden Anforderung der Bayer. Bauordnung nicht ausdrücklich ausgenommen sind,
- diese Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO für und gegen meine Rechtsnachfolger/innen gilt.

Unterschiede

Baulast/Grunddienstbarkeit 2

	MBO Baulast	Bayern (Abstandsflächen, Abstände)	Grunddienst- barkeit
Wirkung	gegen Grundstückseigen- tümer und –nachfolger	gegen Grundstückseigen- tümer und –nachfolger	gegen Grundstückseigen- tümer und –nachfolger
Inhalt	Tun, Dulden, Unterlassen	Dulden von AF, A. (Anlage 5 BauVorIV)	Tun, Dulden, Unterlassen
Formulie- rung	nur öffentlich-rechtl. notwendiges Maß	Formularerklärung (Anlage 5 BauVorIV)	nur öffentlich-rechtl. notwendiges Maß ggü. Untere Bauaufsichts- behörde und/oder notwendiges Maß ggü. Nachbargrundstück
Genehmi- gungsfähig- keit	Ermessen gegen Null	Regelkonformität (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO, Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1 BayBO)	Abweichungsentschei- dung (durch Untere Bauaufsichtsbehörde/ Prüfsachverständiger)

Unterschiede

Baulast/Grunddienstbarkeit ³

	MBO	Bayern (Abstandsflächen, Abstände)	Grunddienst- barkeit
Untergang bei Eigentü- merwechsel	nein	nein	nein
Untergang bei Zwangs- versteig. etc.	nein	nein	ja, wenn nachrangig zum Betreiber der Zwangsversteigerung; Untergang durch Verjährung möglich
Zeitaufwand	gering	gering	Hoch
Gebühren	gering	gering	Hoch

Unterschiede

Baulast/Grunddienstbarkeit ⁴

	MBO	Bayern (Abstandsflächen, Abstände)	Grunddienst- barkeit
Durchsetzung ggü. Nachbar	indirekt (Antrag auf bauliches Einschreiten + ermessensfehlerfreie Entscheidung der Behörde	indirekt (Antrag auf bauliches Einschreiten + ermessensfehlerfreie Entscheidung der Unt. Bauaufsichtsbehörde	indirekt über Untere Bauaufsichtsbehörde (Fall 1) oder direkt ggü. Nachbargrund- stück (Fall 2)
Löschung	Zustimmung Untere Bauaufsichtsbehörde bei Wegfall des Grundes	Zustimmung Untere Bauaufsichtsbehörde bei Wegfall des Grundes	Zustimmung Untere Bauaufsichtsbehörde bei Wegfall des Grundes (Fall 1) oder notariell beglaubigte Zustimmung des/der Nachbargrundstücks- eigentümer (Fall 2)
auf Vorrat	Vorratsbaulast zulässig	Bauantrag erforderlich	jederzeit möglich

„Ermessensfehlerfreie Entscheidung“

Süddeutsche Zeitung

Prozess in Dortmund

„Die Polizisten mussten einschreiten, sie konnten nicht warten“

12. Dezember 2024, 17:06 Uhr | Lesezeit: 4 Min.

Im August 2022 wurde Mouhamed Dramé bei einem Polizeieinsatz erschossen. Jetzt endet ein langer Prozess in Dortmund – mit einem Freispruch für alle fünf angeklagten Beamten. Warum der Richter keine Schuld sah.

Aber es tat sich – nichts. Stoisch hielt der junge Mann das Messer gegen seinen Leib, auf Ansprache der Polizisten reagierte er nicht. Oberstaatsanwalt Carsten Dombert bewertete dies als „eine statische Situation“. Ohne konkrete Gefahr. „Es wäre Zeit genug gewesen, Hilfe zu holen“, glaubte der Ankläger: Hunde, ein SEK oder einen Psychologen, begleitet von einem Dolmetscher. Stattdessen, [so hatte Dombert in seinem Plädoyer gesagt](#), habe Einsatzleiter H. „stumpf die erste Planung in die Tat umgesetzt“. Ohne Aufforderung, das Messer fallen zu lassen. Ohne Warnung vor dem, was dann kommen sollte: die Eskalation.

„Ermessensfehlerfreie Entscheidung“

Diesen entscheidenden Moment deutete das Gericht am Donnerstag völlig anders. Richter Kelm sieht in der damaligen Lage sehr wohl „eine konkrete, gegenwärtige Gefahr“, den drohenden Suizid nämlich: „Die Polizisten mussten einschreiten, sie konnten nicht warten.“ Die Idee mit dem Psychologen tat Kelm als „völlig daneben“ ab: „Das wäre zu spät gekommen.“

Thorsten H. brachte dann eine Kettenreaktion in Gang. Strikt nach seinem vorab gefassten Plan. Er befahl den Einsatz von Reizgas, das sollte Dramé zwingen, sich die Augen zu reiben – und das Messer fallenzulassen. Doch der Junge reagierte anders. Er lief nun direkt auf die Polizisten zu. Dramé, das sagt auch Richter Kelm, habe die Beamten nicht angreifen wollen. Aber die fühlten sich bedroht, schossen zwei Taser ab. Ohne Wirkung. 0,7 Sekunden später drückte Schütze Fabian S. ab. Warum? Aus irrtümlicher Notwehr.

2. Erfordernisse für Baulasten/Grunddienstbarkeiten

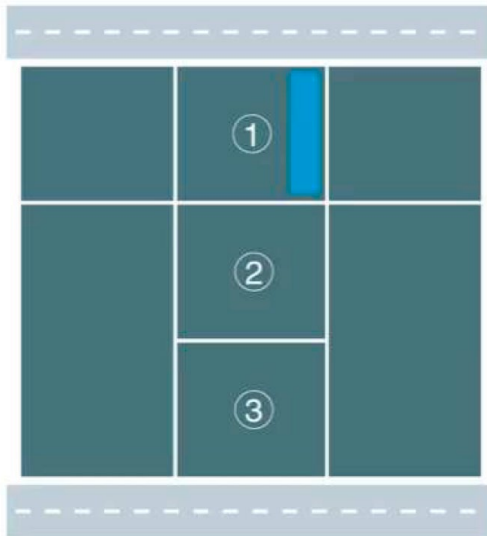


Beispiele

Name	Baulastname	brandschutzrelevant
Geh- und Fahrrecht	Erschließungsbaulast	X (Feuerwehrflächen)
Leitungsrecht	Erschließungsbaulast	O
gemeinsame Bebauung von mehreren Grundstücken	Vereinigungsbaulast (Überbaudienstbarkeit)	X (z. B. Entfall von Brandwänden)
Abstandsflächenübernahme	Abstandsflächenbaulast	O
Abstandsübernahme aus Brandschutzgründen	Flächenbaulast aus Brandschutzgründen	X (z. B. Entfall von Brandwänden und harter Bedachung)
gemeinsame Bauteile (wie Kommunwand)	Standsicherheitsbaulast	(X) (Entfall von eigenen Brandwänden)
Stellplätze	Stellplatzbaulast	O
Spielflächen	Spielflächenbaulast	O

Geh- und Fahrrecht (Erschließungsbaulast)

Zugänge/Zuwegungen über Grundstück (1) werden für Grundstück (2) gesichert

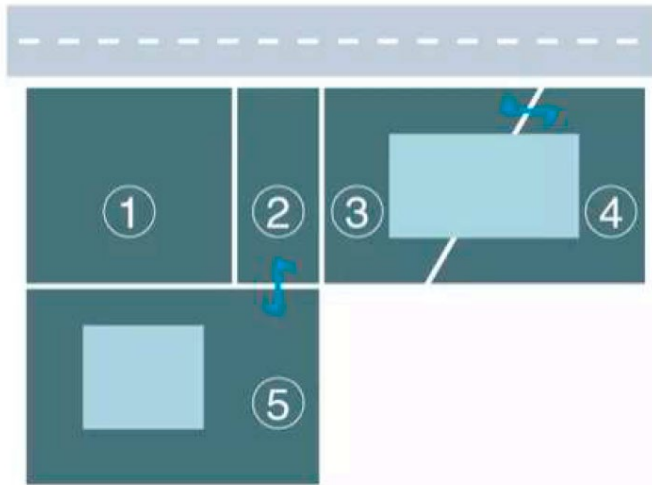


(Bilder aus Immoportal.com)

Formulierung einer Grunddienstbarkeit
dienendes Grundstück (1) verpflichtet sich zu dulden, dass ein <Gehweg> <befahrbare Zufahrt (Geh- und Fahrrecht)> <Feuerwehruzugang> <Feuerwehrflächen> <Ver- und Entsorgungsleitungen zum vorschriftsmäßigen Anschluss des zu begünstigenden Grundstücks (2) an das öffentliche Leitungsnetz> angelegt, unterhalten und benutzt werden.

Gemeinsame Bebauung (Vereinigungsbaulast)

ermöglicht, dass ein Gebäude auf 2 Grundstücken gebaut wird;
Grundstücke (2) und (5) sowie (3) und (4) bilden bauordnungsrechtliche Einheit



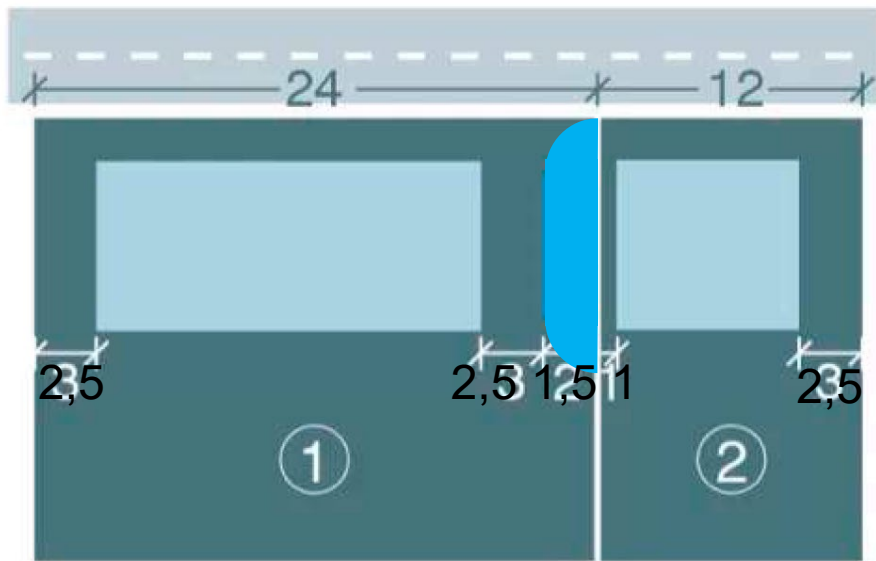
(bei Vereinigungsbaulast ggf. andere
Baulasten nicht erforderlich;
bauplanungsrechtlicher
Grundstücksbegriff wird nicht verändert)

Formulierung einer Grunddienstbarkeit:

Grundstücke (1) und (2) verpflichten sich gegenseitig, bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie zusammen mit den baulichen Anlagen auf dem jeweils anderen Grundstück das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein einziges Baugrundstück im Sinne des öffentlichen Baurechts

Brandschutzabstände (Flächenbaul. aus Brandschutzgr.)

Brandschutzabstände für Grundstück (2) auf Grundstück (1) ausdehnen



Formulierung einer Grunddienstbarkeit
dienendes Grundstück (1) gestattet, dass von Grundstück (1) eine
Teilfläche dem herrschenden Grundstück (2) bei der Bemessung des
Grenzabstandes hinsichtlich der Brandschutzabstände zugerechnet wird
(daher Abstand und Zirkelschlag hier mit 2,50 m dargestellt)

Exkurs: Kommunbrandwand bis 2007 als Regelfall aneinanderger. Gebäude

Art. 31 Abs. 3 BayBO1997 (bis 2007):

Innere Brandwände sind zu errichten, 1. zwischen aneinandergereihten Gebäuden, soweit sie aneinander gebaut sind, ...

→ einschalig (Kommunbrandwand) als Regelfall;

Kommunbrandwand schließt Selbstständigkeit der Gebäude nicht aus

Art. 28 Abs. 2 BayBO2025:

Brandwände sind erforderlich ... 1. wenn die (Gebäude-)Abschlusswände mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden.

→ keine innere Brandwand zwischen aneinandergereihten Gebäuden mehr gefordert

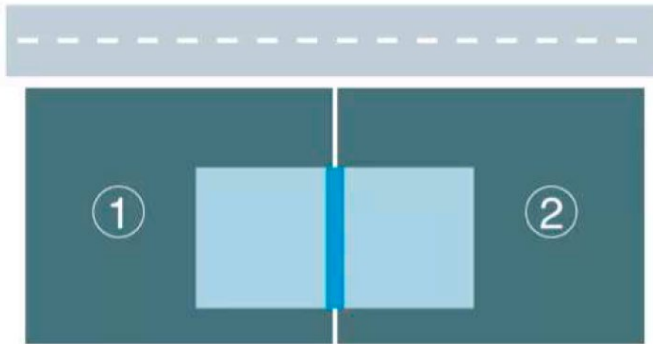
Exkurs: Platzbedarf zwei Brandwände vs. eine Kommunbrandwand

Tabelle NA.B.2.5 zu nationaler Anhang zu DIN EN 1996-1-2:2010-12
Mindestdicke Kalksandstein-Mauerwerk:

Zeilen Nr.	Materialeigenschaften	Mindestwanddicke (mm) t_F zur Einstufung in die Feuerwiderstandsklassen REI-M und EI-M in (Minuten) $t_{fi,d}$	
		30, 60, 90	
		1schalige Ausführung	2schalige Ausführung
1	Kalksandsteine nach DIN EN 771-2 in Verbindung mit DIN V 20000-402 bzw. DIN V 106 Voll-, Loch-, Block-, Hohlblocksteine (auch als Plan- und Fasansteine) unter Verwendung von Normalmauer- mörtel und Dünnbettmörtel der Rohdichteklasse		
1.1	$\geq 1,8$	175 ^a	2 × 150 ^a
1.2	$\geq 1,4$	240	2 × 175
1.3	$\geq 0,9$	300	2 × 200 (2 × 175)
1.4	$\geq 0,8$	300	2 × 240 (2 × 175)
Die Klammerwerte gelten für Wände mit beidseitigem Putz nach 4.2 (1).			
^a Bei Verwendung von Dünnbettmörtel und Plansteinen.			
^b Mit aufliegender Geschossdecke mit mindestens REI 90 als konstruktive obere Halterung.			

Gemeinsame Bauteile (Standortsicherheitsbaulast)

gemeinsame Bauteile von den Gebäuden auf Grundstück (1) und (2) bleiben beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf (1) oder (2) erhalten, wenn ansonsten die Statik gefährdet würde



Formulierung einer Grunddienstbarkeit

Grundstücke (1) und (2) verpflichten sich im Falle eines Abbruchs einer baulichen Anlage oder Teilen derselben gegenseitig die verbundenen gemeinsamen Bauteile (hier: _____) zu erhalten

Sonderfälle der Sicherung

- Lüftungsöffnung der Garage/Öffnung für Rauch- und Wärmeabzug auf oder zu nah an Nachbargrundstück
- im Brandfall nicht zu gefährdende Außentreppe zu nah an Nachbargrundstück (vgl. Brandausstrahlungswinkel 120 Grad, 5m)
- Nichtbrennbare, nicht feuerwiderstandsfähige Außenwand eines notwendigen Treppenraums zu nah an Nachbargrundstück (vgl. Brandausstrahlungswinkel 120 Grad, 5m)
- PV-Anlage zu nah an Brandwand

3. Mögliche Verfahren bei Abweichungen mit Dienstbarkeiten

Bescheinigung Brandschutz III
(Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO)

Auftragsnummer/-jahr:

I. Angaben zum Bauvorhaben

1. Bauherr
Name

Straße, Hausnummer

Telefon (mit Vorwahl)

E-Mail

Vorname

PLZ, Ort

Fax

2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Vorklärung 1: Was ist überhaupt nachbarschaftsschützend?

Grob vereinfacht: (Auch aus der Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes) sind im Mindesten alle Regelungen, die sich auf Abstände von der Grundstücksgrenze beziehen, ein Indiz für den Nachbarschaftsschutz (und nur für den Nachbarschaftsschutz).

Beispiele: (Abstandsflächen auf dem eigenen *Grundstück*, „Einmauerungsregeln“,) Brandwände nach Art. 28 Abs. 2 Ziff. 1 BayBO, die gegenüber der *Grundstücksgrenze* errichtet werden müssen

Abweichung möglich? Plakativ ausgedrückt: Wenn der Nachbar zustimmt, kann aus dieser Sicht der Nachbarschaftsschutz aufgehoben werden, wenn der Genehmigende/Bescheinigende zustimmt. (Was in anderen Bundesländern durch Baulasten möglich ist, sollte auch in Bayern möglich sein!)

Vorklärung 2: Welche Thematik ergibt sich, wenn der Nachbarschaftsschutz aufgehoben wird?

Grob vereinfacht: Auf Grund des Schutzes des Eigentums im Grundgesetz (Art. 14 Abs. 1 GG) und § 903 BGB kann grundsätzlich der Nachbar im Rahmen der Gesetze mit seinem Grundstück verfahren, z. B. es bebauen oder Zugang/Zufahrt unterbinden, wie er will. Die Regelungen und die Rechtssprechung hierzu sind gesetzlich sehr dezidiert.

Argumentation bei Abweichung? Plakativ ausgedrückt: Wenn zur Bebauung das Nachbargrundstück (mit Zustimmung) mit einbezogen wird, sind die dezidierten Regelungen zum Nachbarschaftsschutz ausgehebelt und es treten die Regelungen der vereinbarten Dienstbarkeiten/Baulasten an deren Stelle.

Beispiele: Gebäudeklassenabgrenzung; GK 2, wenn das Gebäude an der Grundstücksgrenze steht; selbes Gebäude ist lediglich GK 1, wenn das Nachbargrundstück mit einbezogen wird.

Vorklärung 3: Warum ist Baulast oder rechtliche Sicherung gegenüber Unt. Bauaufsichtsbehörde erforderlich?

Grob vereinfacht: Um den Regelungszweck („öffentl. Sicherheit und Ordnung“) erfüllen zu können, muss die Umsetzung der NS-Regelung dauerhaft sein, also auch z. B. bei einem eventuellen Eigentümerwechsel des Nachbargrundstücks und die Eingriffsbefugnisse der Bauaufsicht dürfen nicht ausgehebelt werden.

Problem 1 (Dauerhaftigkeit) plakativ ausgedrückt: Wenn die rechtliche Sicherung nicht gegenüber der Untere Bauaufsicht erfolgt, könnten die beiden Nachbarn die rechtliche Sicherung jederzeit aufheben.

Problem 2 plakativ ausgedrückt (Eingriffsbefugnis): Wenn der (vermeintlich) „dienende“ Nachbar die Umsetzung der Regelung (zulässig) verweigert, hätte ggf. ansonsten die Untere Bauaufsicht in letzter Konsequenz nur den harten Eingriff über die Nutzungsuntersagung (des vermeintlich herrschenden Grundstücks) um die öffentliche Sicherheit und Ordnung herzustellen; ansonsten hätte die Bauaufsicht mehr Möglichkeiten (z. B. Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, Auswahlermessen).

materiell-rechtl. Umgang mit nachbarschützenden Abw.; Fälle nach Eingriffsintensität in NS

- 0. Fall: keine Verschlechterung des Nachbarschaftsschutzes
→ Genehmigung/Bescheinigung aus NS-Sicht möglich
- 1. Fall (am Beispiel rechtmäßiger Überbau):
überbaute Grundstücksfl. kann sinngemäß wie eigene Grundstücksfl. behandelt werden (z. B. Brandwandregelungen – auch innere Brandwandregelungen wie Geschossversatz sinngemäß anwenden)
→ nur mit Nachbarzustimmung Genehmigung oder Bescheinigung aus NS-Sicht möglich
- 2. Fall (am Beispiel gemeinsames Gebäude):
Aufhebung des gegenseitigen Nachbarschaftsschutzes, Grundstücke werden wie ein Grundstück behandelt (z. B. Trennwandregelungen sinngemäß anwenden)
→ nur mit Nachbarzustimmung Genehmigung oder Bescheinigung aus NS-Sicht möglich

↓ Intensität des Eingriffs in Nachbarschaftsschutz

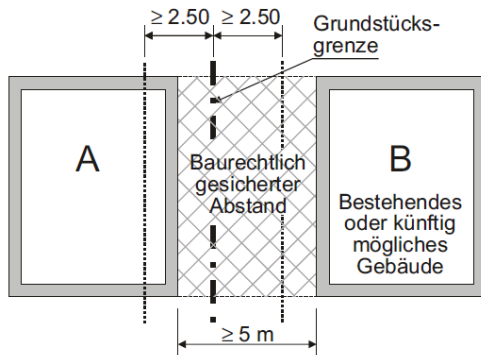
materiell-rechtl. Umgang mit nachbarschützenden Abweichungen; Fragen

- 1. Fall: „präskriptive“ Abstandsübernahme oder Nachbargrenze fiktiv verschieben? (Verschieben sich „nur“ die Brandwände oder Abstände aus Brandschutzgründen? Sind mehrere Nebengebäude möglich?)
- 2a. Fall: Soll/kann der Nachbarschaftsschutz (das mehr an Schutz durch fremden Nachbarn) gegenüber einem fiktiv verschmolzenen oder vereinigten Grundstück in Bezug auf den Brandschutz nur in Teilbereichen des Brandschutzes (z. B. Solaranlage über Wand an Stelle Brandwand) aufgehoben werden?
- 2b. Fall: Muss der Nachbarschaftsschutz (das mehr an Schutz durch fremden Nachbarn) gegenüber einem fiktiv verschmolzenen oder vereinigten Grundstück in Bezug auf den Brandschutz gänzlich aufgehoben werden?

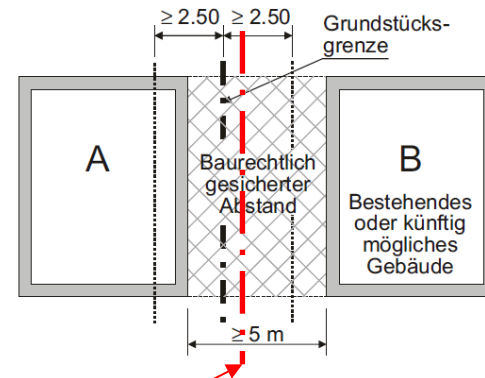
Intensität des Eingriffs in Nachbarschaftsschutz

Abstandsübernahme, fiktive Verschiebung der Nachbargrenze (1. Fall)

präskriptive Abstandsübernahme,
(Anlage 5)



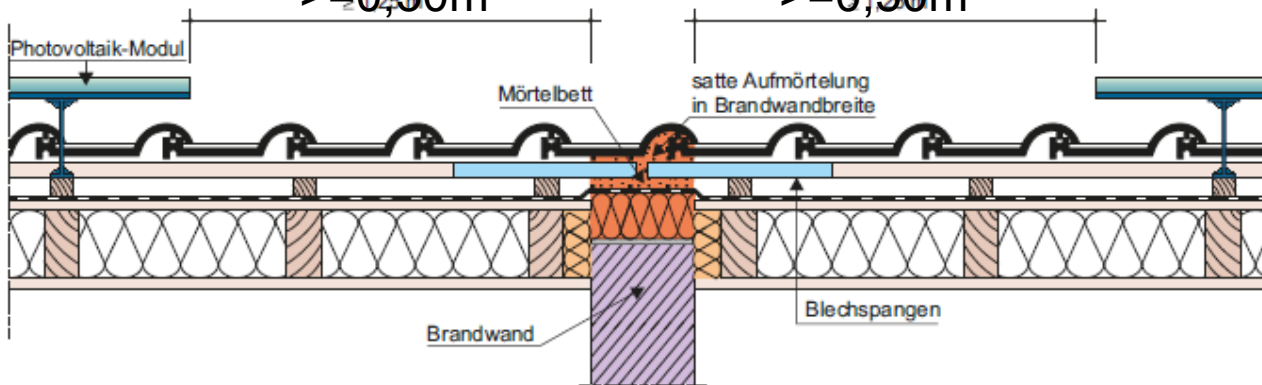
Betrachtung mit
fiktiver Grundstücksgrenze



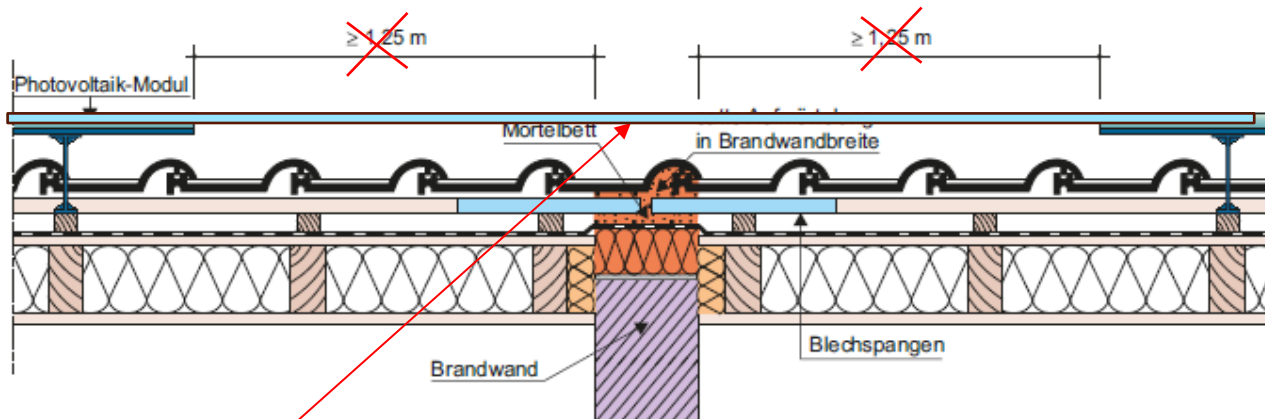
fiktive Grundstücksgrenze
als Abweichung

Aufhebung Nachbarschaftsschutz in Teilbereichen (2a. Fall)

Entfall von Anforderungen in Teilbereichen
 $\geq 0,50\text{m}$ $\geq 0,50\text{m}$



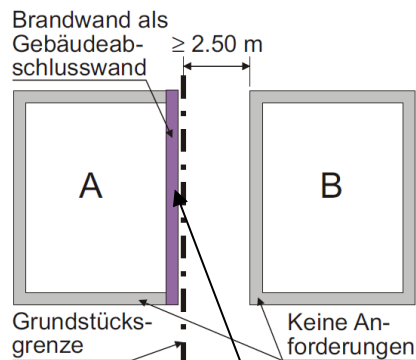
Bauordnungslösung



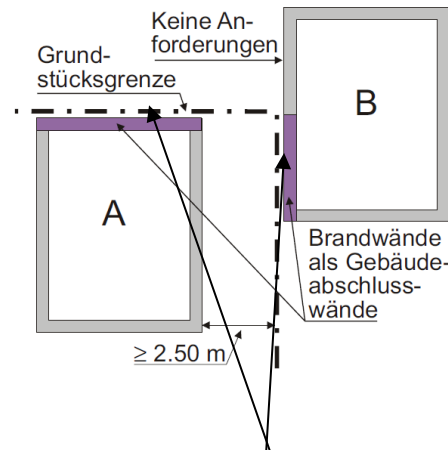
keine Anforderungen mehr (als Abweichung)

Aufhebung Nachbarschaftsschutz gänzlich (2b. Fall mehrere Gebäude)

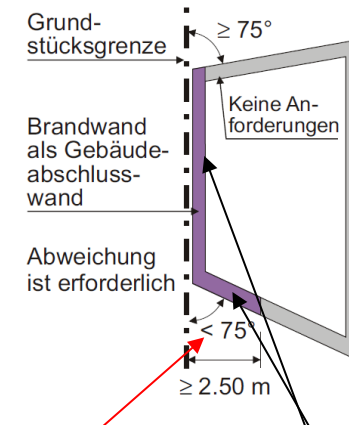
kompletter Entfall von NS-Anforderungen



regelkonform; keine (NS-Regelungs-) Anforderungen mehr



regelkonform; keine (NS-Regelungs-) Anforderungen mehr



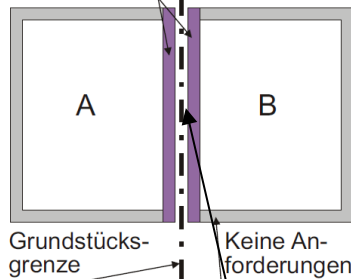
regelkonform; keine (NS-Regelungs-) Anforderungen mehr

eigene Meinung zu dieser Darstellung: Die $<75^\circ$ ergeben sich vermutlich aus der Abstandsflächenthematik (Art. 6 Abs. 3 Ziff. 1 BayBO). Aus Brandschutzgründen können $<60^\circ$ aber besser hergeleitet werden – $120^\circ/2 = 60^\circ$ (in Anlehnung an Art. 28 Abs. 6 BayBO); zudem muss die „Eckwand“ keine mechanische Beanspruchbarkeit aufweisen.

Aufhebung Nachbarschaftsschutz gänzlich (2b. Fall mehrere Gebäude)

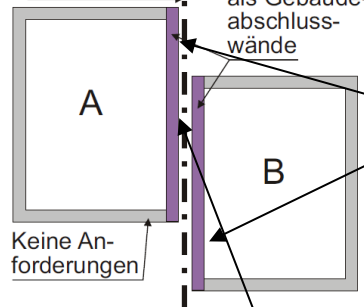
andere Anforderungen statt NS-Anforderungen

Brandwände als
Gebäudeab-
schlusswände



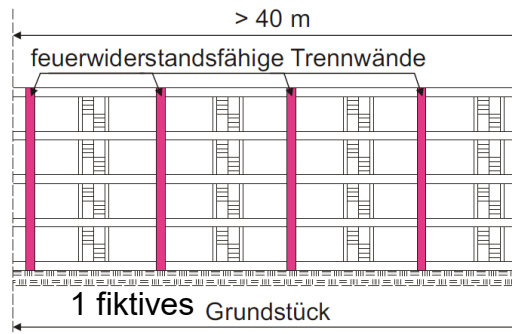
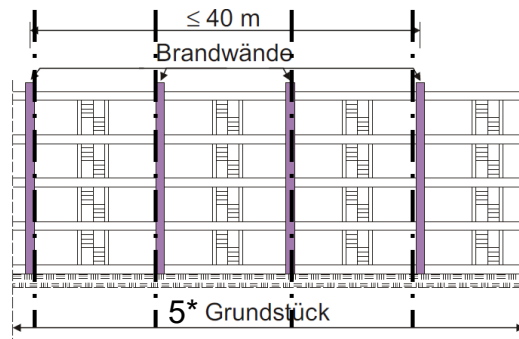
1 Trennwand statt 2 Brandwände

Grundstücks-
grenze



1 Trennwand statt 2 Brandwände;
Trennwand nur im „berührenden“
Wandteil als Abweichung

keine Anforderungen mehr



Aufhebung Nachbarschaftsschutz gänzlich (2b. Fall ein Gebäude)



wegen möglicher
Grundstücksteilung vgl. Teil
3 des Vortrags

materiell-rechtl. Umgang mit nachbarschützenden Abw.; Ermessen

enge Ausübung des Ermessens

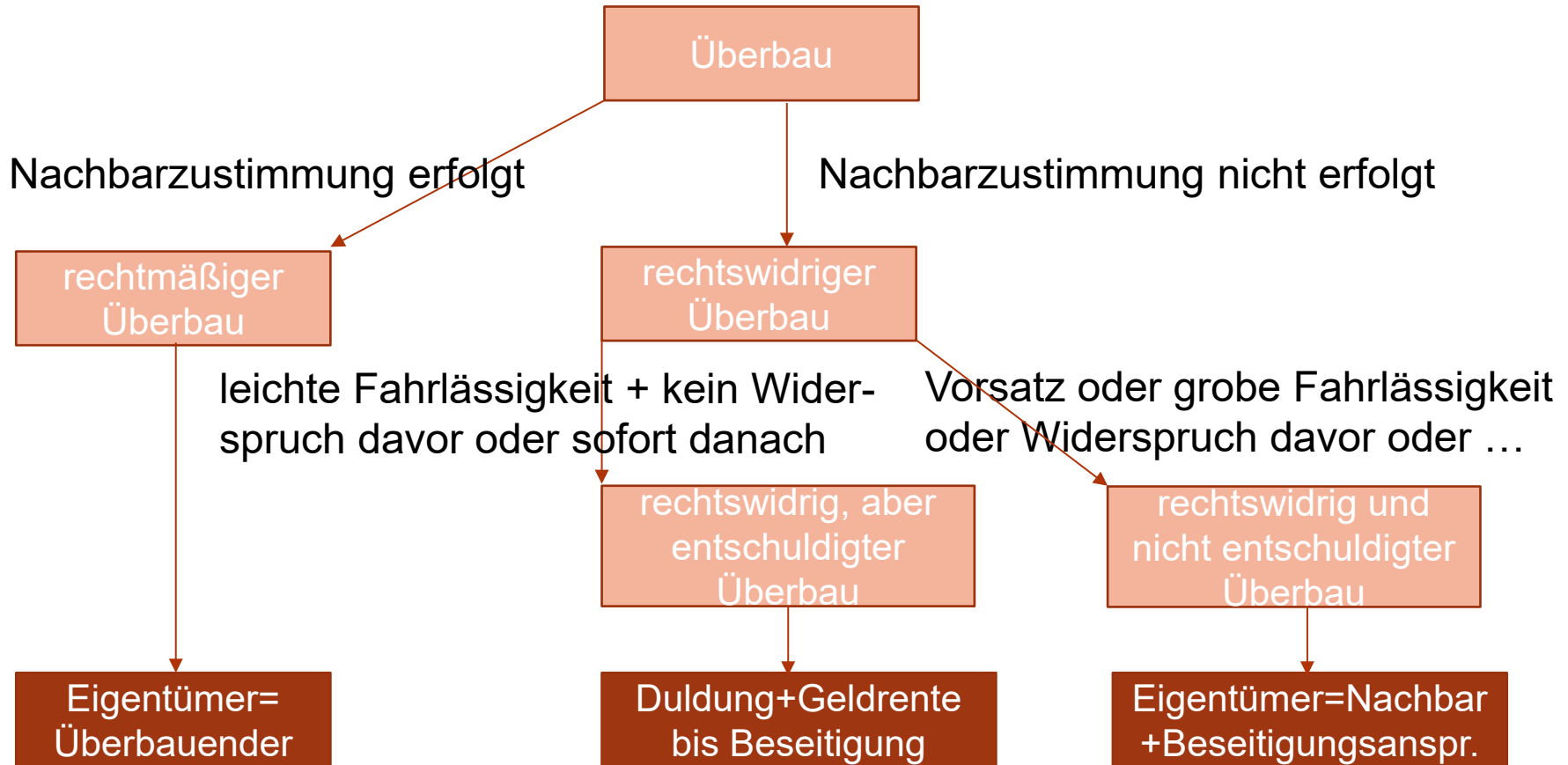
- Fall A: Ermessen wird in gleichem Maß wie Neubau ausgeübt
- Fall B: Schutzniveau des jeweiligen Gebäudes wird erhalten und keine erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit

weite Ausübung des Ermessens

- Sonderfall (Art 46 Abs. 5 BayBO): Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden, sind auf bestehende Bauteile Art. 6, 25, 26, 28, 29 und 30 nicht anzuwenden.
- Sonderfall (IIB7-4112.420-013/11): zwar Nutzungsänderung, aber Genehmigungsfrage wird nicht neu aufgeworfen, weil „keine den Brandschutz grundlegend berührenden anderen Belange sich ergeben“ → unterschiedliche Rechtsmeinungen

Keine Abweichung und damit Ermessensausübung notwendig, da Regelprivilegierung

Exkurs: Überbau



4. Schnittstellen



Sonderfall zu Regelungen in öffentl.- rechtl. Vorschriften ¹

Die Dienstbarkeit <Baulast> ist nur erforderlich, so weit sich nicht bereits aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften das Tun, Dulden oder Unterlassen ergibt. (Beispiele: Feuerwehrzufahrt, Abstandsflächen, Brandschutzabstände auf öffentlichen Grund)

Ein Weg, der nicht öffentl.-rechtl. gewidmet ist, wird wie eine Privatfläche gesehen, weil der Eigentümer nach § 903 BGB (zunächst) damit beliebig verfahren kann.

Umkehrschluss von Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayBO:

Öffentl.-rechtl. Widmung erforderlich bei:

- Wohnungsweg GK 4 und 5
 - Nicht-Wohnungsweg
 - außerhalb § 34 BauGB (Außenbereich)
- (oder Befreiung von BauGB erforderlich)

Sonderfälle

Erbbaurecht: Liegt die Vermutung nahe, dass das Erbbaurecht endet, solange die Dienstbarkeit öffentlich-rechtlich noch erforderlich ist, hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks die Verpflichtungserklärung <den notariell beglaubigten Vertrag> mit zu unterzeichnen.

Nießbrauch: keine Unterzeichnung des Nießbrauchnehmers erforderlich

WEG: Betrifft die Dienstbarkeit öffentlich-rechtlich mehrere Eigentümer, z. B. mehrere Sondereigentümer oder bei Gemeinschaftseigentum, haben alle betreffenden Sondereigentümer des dienenden Grundstückanteils bzw. alle Gemeinschaftseigentümer den notariell beglaubigten Vertrag mit zu unterzeichnen.

„Vermeintliche“ Zwangsläufigkeiten

1

- „Fensterrecht“ = jede Art von Lichtöffnung + Türen
„Lichtrecht“ = Erhaltung der Belichtung
Ein (abstraktes) Fenster- und/oder Lichtrecht bedingt nicht zwangsläufig, dass das Fenster und/oder die Verglasung ohne Feuerwiderstandsfähigkeit ausgeführt werden kann.
- Ein Wärmedämmungs-Überbaurecht (§ 46a AGBGB) bedingt nicht zwangsläufig, dass damit die Brandschutzabstände eingehalten werden („die übergreifenden Bauteile öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen“).
- Ein Leiterrecht (§ 46b AGBGB) bedeutet nicht eine Aufstellung von tragbaren Leitern für den Brandfall („... mindestens einen Monat vor ... anzuzeigen“).
- Rechte können ggf. „verwirkt“ sein: Geltendmachung verstößt gegen Treu und Glauben, weil sich andere Teil auf Nichtgeltendmachung über längeren Zeitraum eingestellt hat (Umstandsmoment + Zeitmoment)

„Vermeintliche“ Zwangsläufigkeiten

2

- Ein (abstraktes) Gehrecht bedingt nicht zwangsläufig, dass der Gehweg
 - geradlinig im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist,
 - die Entfernung von maximal 50 m im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO einhält oder
 - die Anforderungen des Abschnitts 14 der RIFIFw hinsichtlich Breite einhält.
- Ein (abstraktes) Fahrrecht bedingt nicht zwangsläufig, dass der Fahrweg
 - die Anforderungen der Abschnitte 1 bis 12 der RIFIFw hinsichtlich Tragfähigkeit, Feuerwehrzufahrts-, Kurven und Aufstellflächengeometrie einhält oder der Anleiterbereich freigehalten wird,
 - eine Bewegungsfläche gemäß Abschnitts 13 der RIFIFw vorgesehen wird oder
 - die Feuerwehrflächen ständig freigehalten werden.

„Vermeintliche“ Zwangsläufigkeiten

3

- Ein Notwegerecht – wenn es im konkreten Fall überhaupt existiert - bedingt nicht zwangsläufig, dass der Weg im Gefahrenfall als Feuerwehrzugang oder – zufahrt zur Verfügung steht.

Exkurs: Bestandsschutz ¹

Bestandsgeschützt ist eine bauliche Anlage, wenn sie

- genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist ("formeller Bestandsschutz"),
- zum Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat ("materieller Bestandsschutz") und danach jeweils nicht rechtswidrig geändert worden ist.

Bestandsgeschützt ist die bauliche Anlage unabhängig von ihrer formell und/oder materiell rechtmäßigen oder rechtswidrigen Errichtung auch, wenn sie zum Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Beurteilung (z. B. der Entscheidung über einen Bauantrag oder über bauaufsichtliche Maßnahmen) dem dann geltenden materiellen Recht entspricht.

Ergänzung (Rechtssprechung): Bestandsgeschützt ... auch, wenn sie über einen Zeitraum (zwischen Errichtung und bauaufsichtlicher Beurteilung) von mindestens 3 Monaten dem dann geltenden materiellen Recht entsprach.

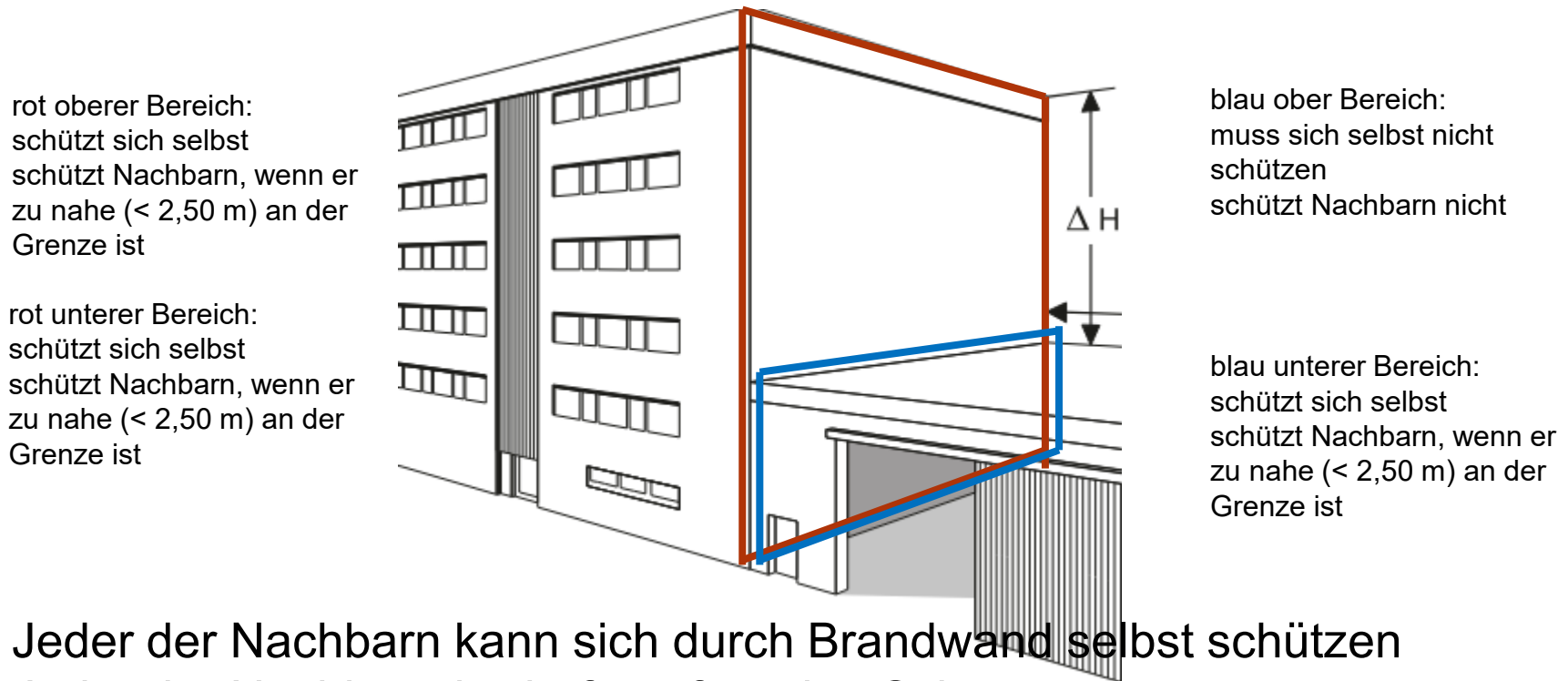
Exkurs: Bestandsschutz 2

Vorgreifende Frage zu Teil 3:

Kann bei einer Grundstücksteilung oder dgl., bei der nur nachbarschützende Brandschutzvorschriften bauordnungsrechtlich formell nicht beantragt wurden, die Brandschutzvorschriften ansonsten (unter „Ausklammerung“ des Nachbarschaftsschutzes) aber eingehalten werden und die „Ausklammerung“ des Nachbarschaftsschutzes per Dienstbarkeit geregelt ist, materieller Bestandsschutz geltend gemacht werden?

Variante: ... wenn die „Ausklammerung“ des Nachbarschaftsschutzes konkludent (Grundstücksteilung in Personalunion) erfolgt ist ...

Exkurs: Was ist überhaupt nachbarschaftsschützend bei Brandwänden?



Jeder der Nachbarn kann sich durch Brandwand selbst schützen

Jeder der Nachbarn bedarf nur fremden Schutzes, wenn

2,50 m $\leq$ eigener Abstand $<$ 5 m (ohne Brandwand)

Bei zwei GK-3-Gebäuden und Wand an Stelle Brandwand wird der Nachbar 30 Minuten geschützt (30<-->90) und man selbst 60 Minuten (EI60)

Exkurs: Klarheit, Privilegierung, Inkonsistenzen beim Nachbar-Brandschutz ¹

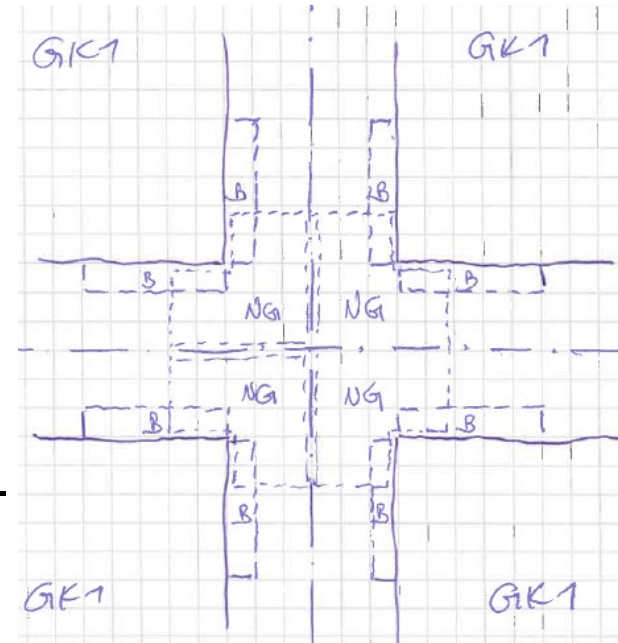
Klarheit

- Brandschutzabstand 5 m oder Brandwand erreicht durch
 - 2 * 2,5 m Brandschutzabstand jeweils gegenüber der Grundstücksgrenze (→ beide schützen sich gegenseitig) oder
 - 1 * 2,5 m Brandschutzabstand gegenüber der Grundstücksgrenze + 1 * Brandwand (→ Brandwand schützt nur eigenes Gebäude und den niedrigeren Nachbarn) oder
 - 2 * Brandwand (→ jeweilige Brandwand schützt nur jeweils eigenes Gebäude und nicht den höheren Nachbarn)
- oberer Brandwandabschluss (→ jeweilige Brandwand schützt nur jeweils eigenes Gebäude und nicht den höheren Nachbarn)
- Brandschutz bei Dächern von traufseitig aneinander gebauten Gebäuden
 - raumabschließend feuerh. von innen nach außen (→ jeweiliges Dach schützt nur gleichhohen oder höheren Nachbarn)

Exkurs: Klarheit, Privilegierung, Inkonsistenzen beim Nachbar-Brandschutz 2

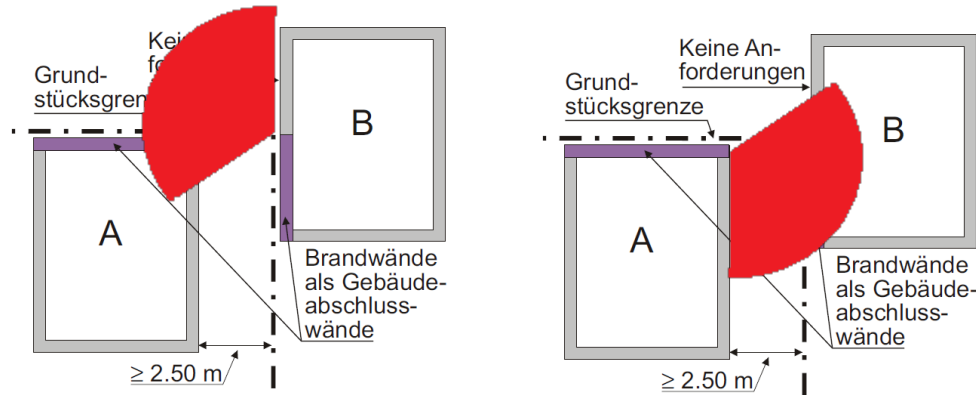
„Privilegierung“

- Brandschutzabstand
 - Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Feuerstätten, $\leq 50 \text{ m}^3$ (Art. 28 Abs. 2 Ziff. 1 BayBO)
 - (ortsüblicher) Dachüberstand (bis 70 cm) (in Anlehnung an Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Ziff. 1 BayBO)
 - Vorbauten, die keinen Raum bilden (Balkone) mit Abstand $\geq 2 \text{ m}$ (in Anlehnung an Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Ziff. 2 BayBO)
- Brandwanderfordernis bei Gebäudeklasse 2 entfallen (Trennwand)
- Brandschutzabstand bei Dächern von traufseitig aneinander gebauten Gebäuden $2 * \geq 1,25 \text{ m}$



Exkurs: Klarheit, Privilegierung, Inkonsistenzen beim Nachbar-Brandschutz 3

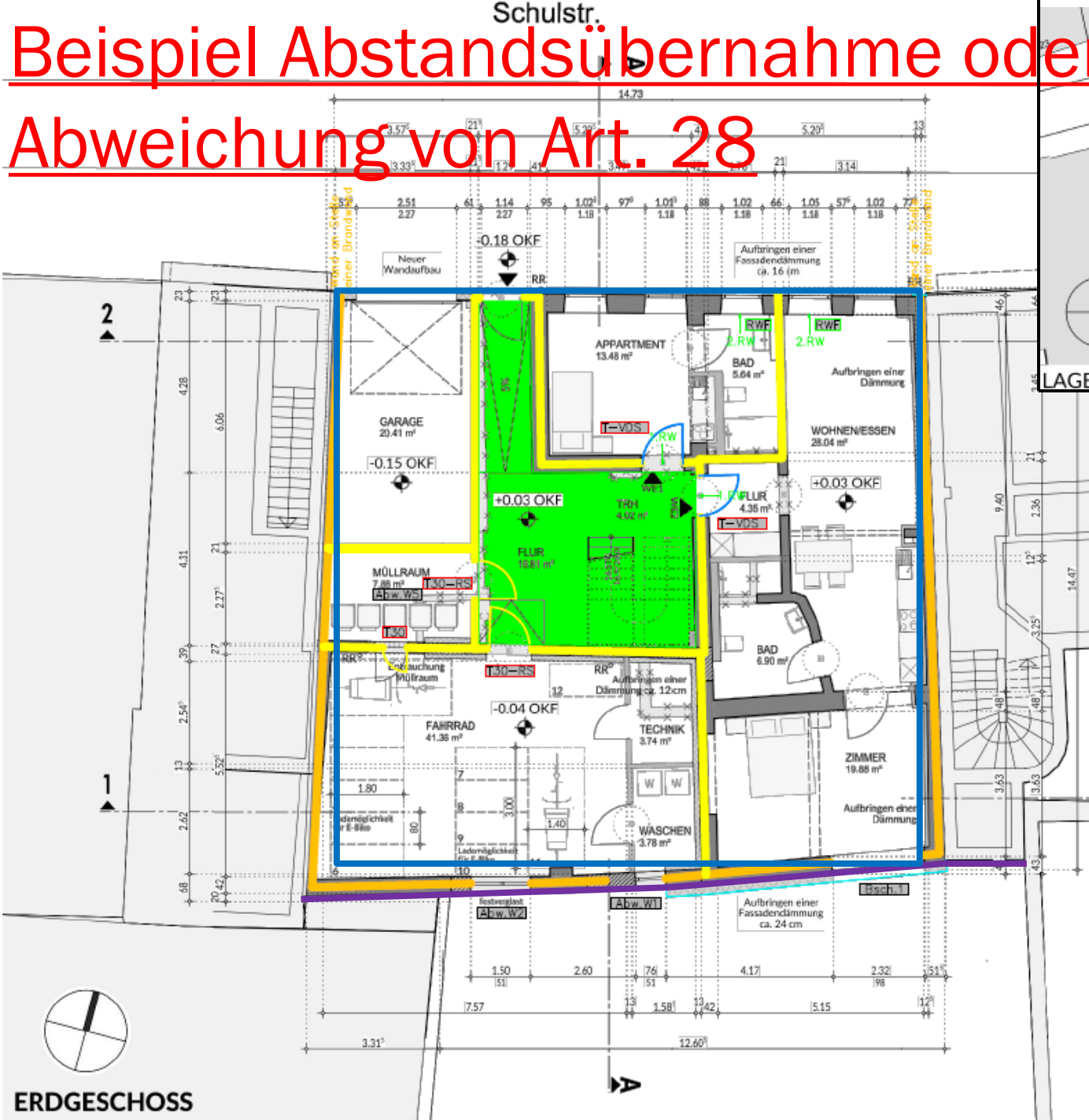
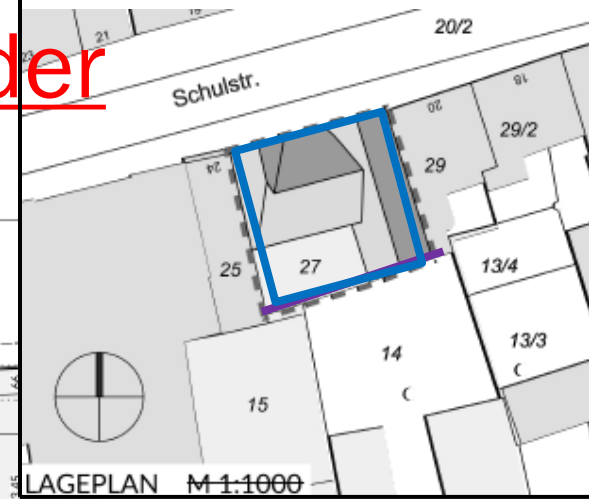
Inkonsistenzen



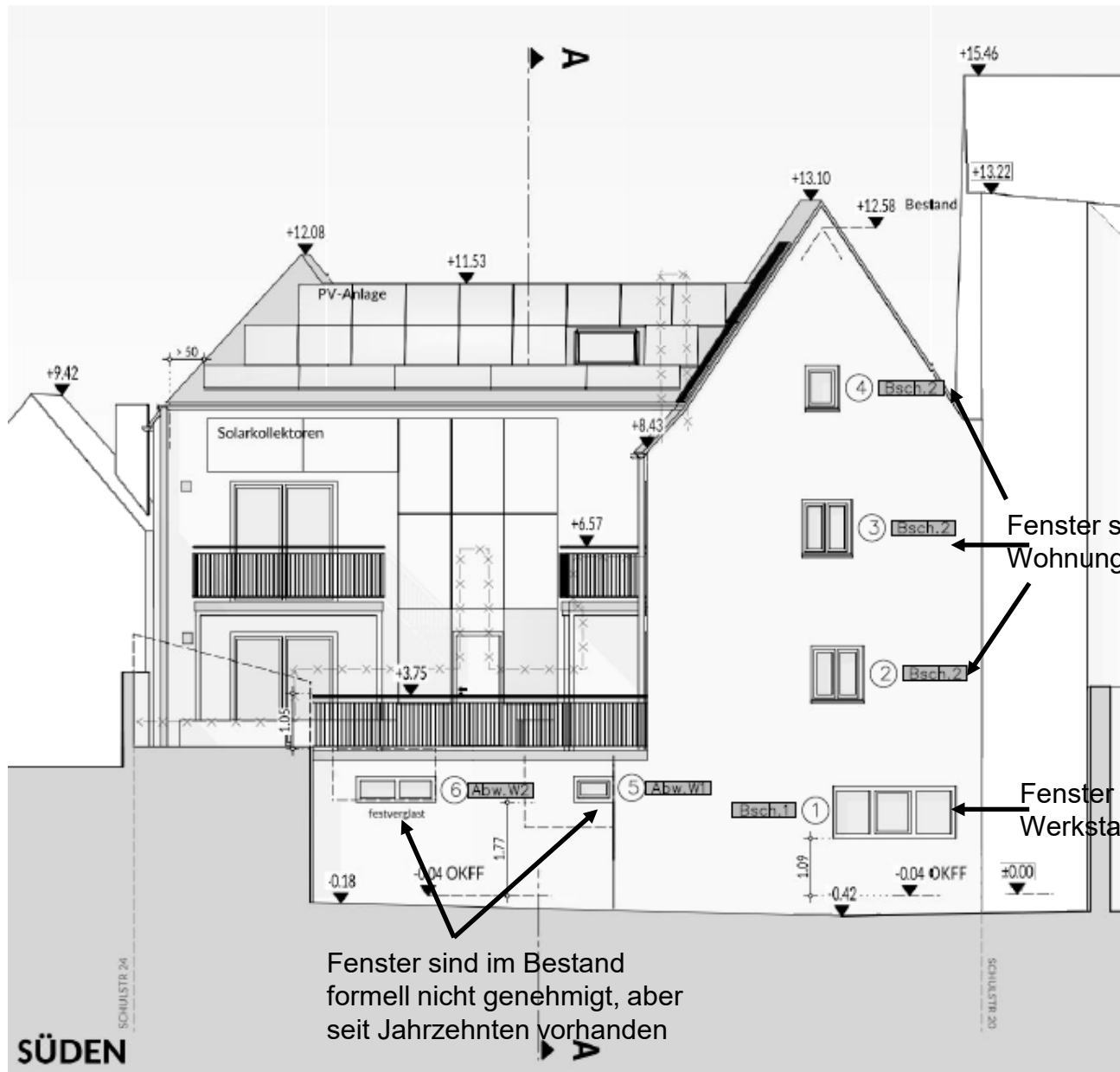
rot = (fiktiver) Brandausstrahlwinkel (stimmt nicht mit dem Wortlaut „gegenüber der Grundstücksgrenze überein“)

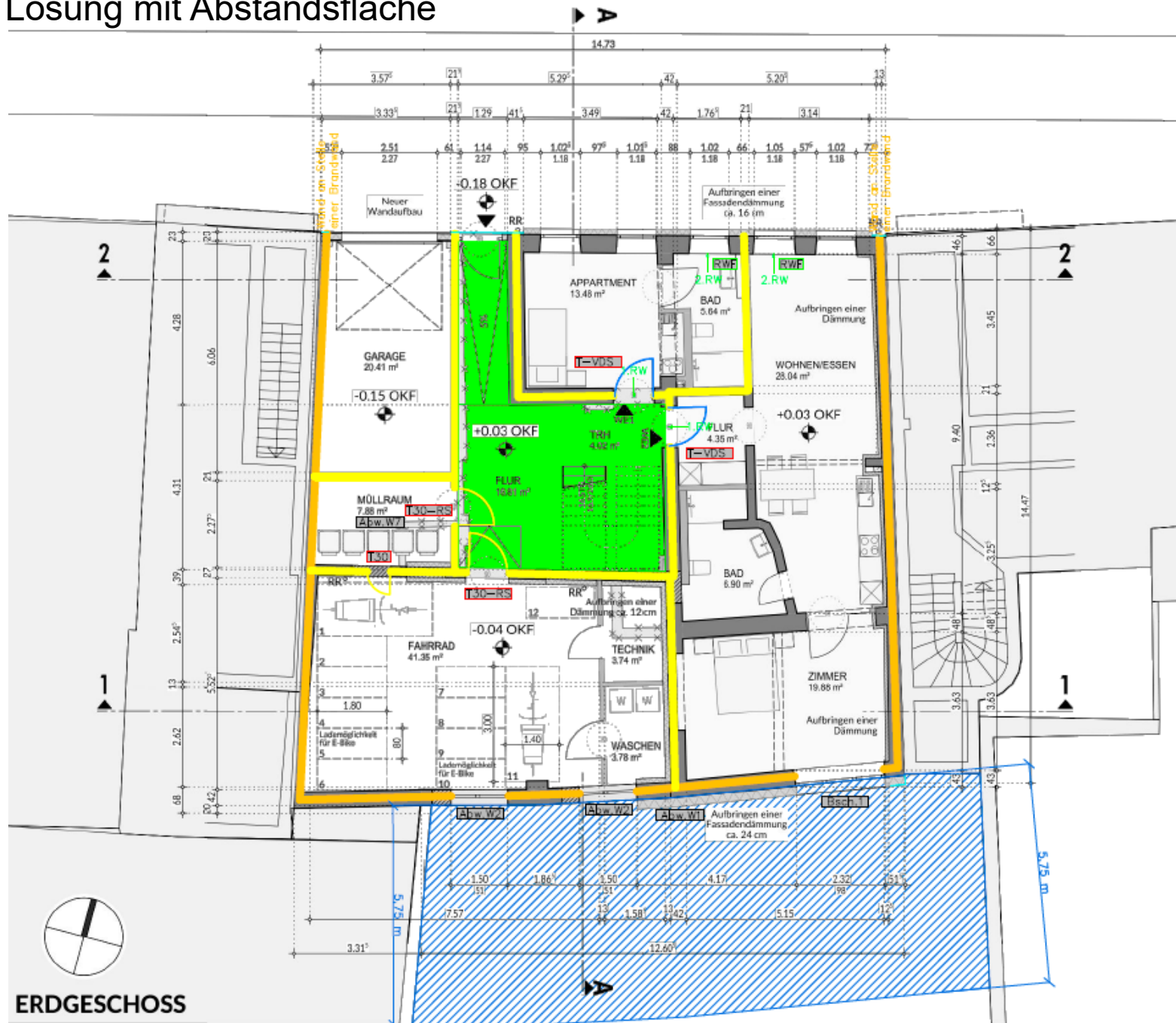
5. Beispiele

Beispiel Abstandsübernahme oder Abweichung von Art. 28

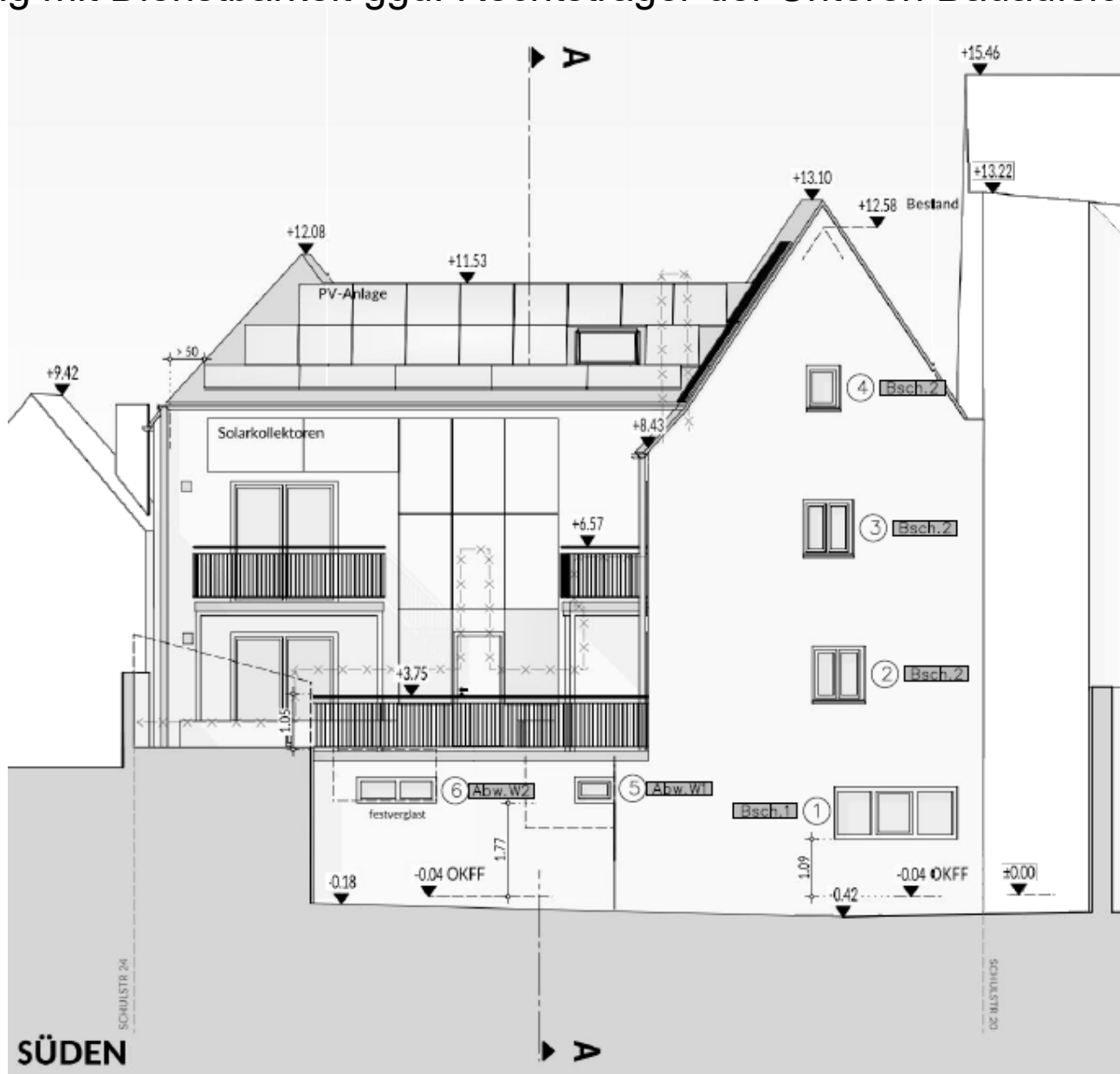


ERDGESCHOSS

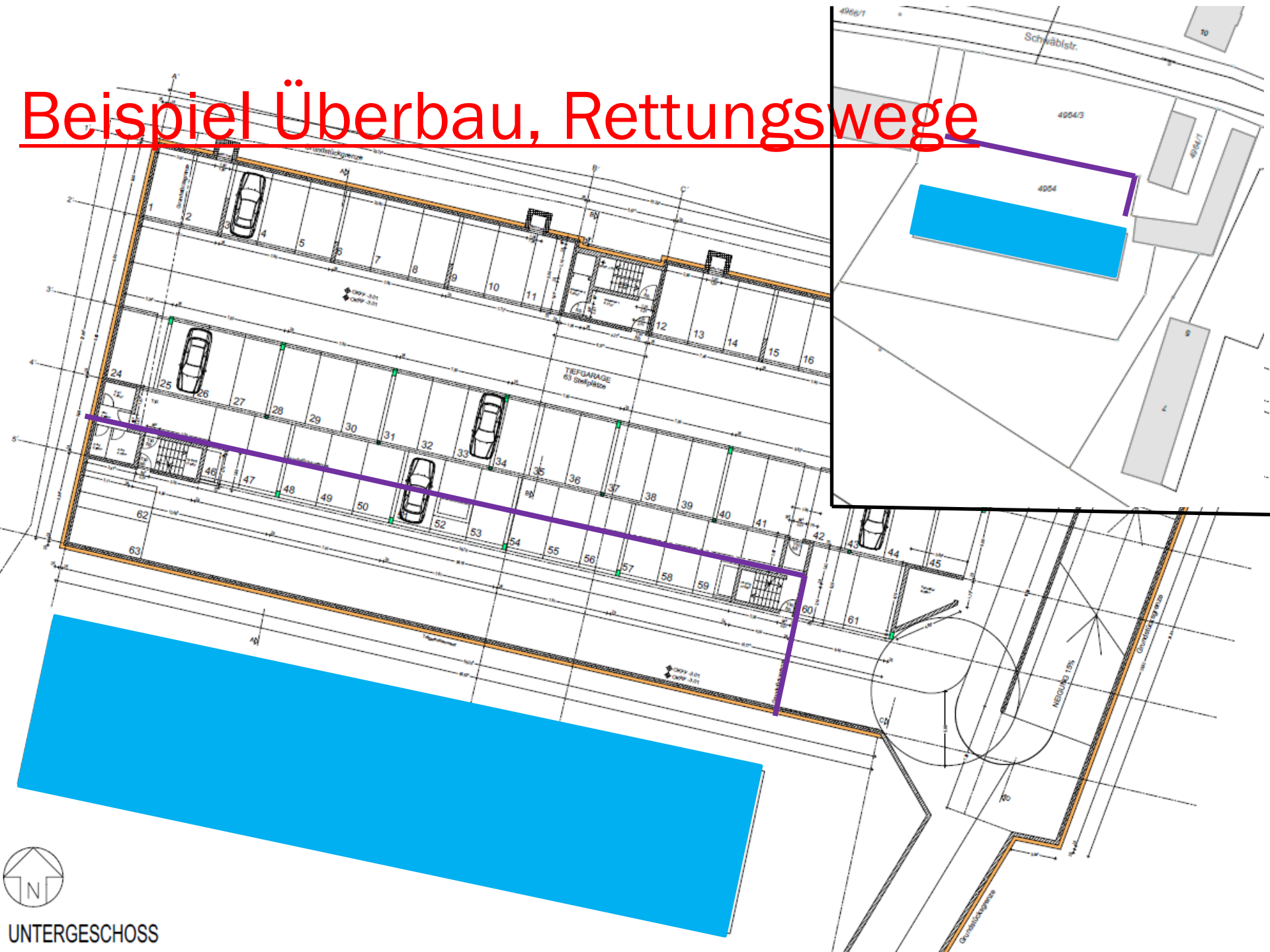




Lösung mit Dienstbarkeit ggü. Rechtsträger der Unteren Bauaufsichtsbehörde

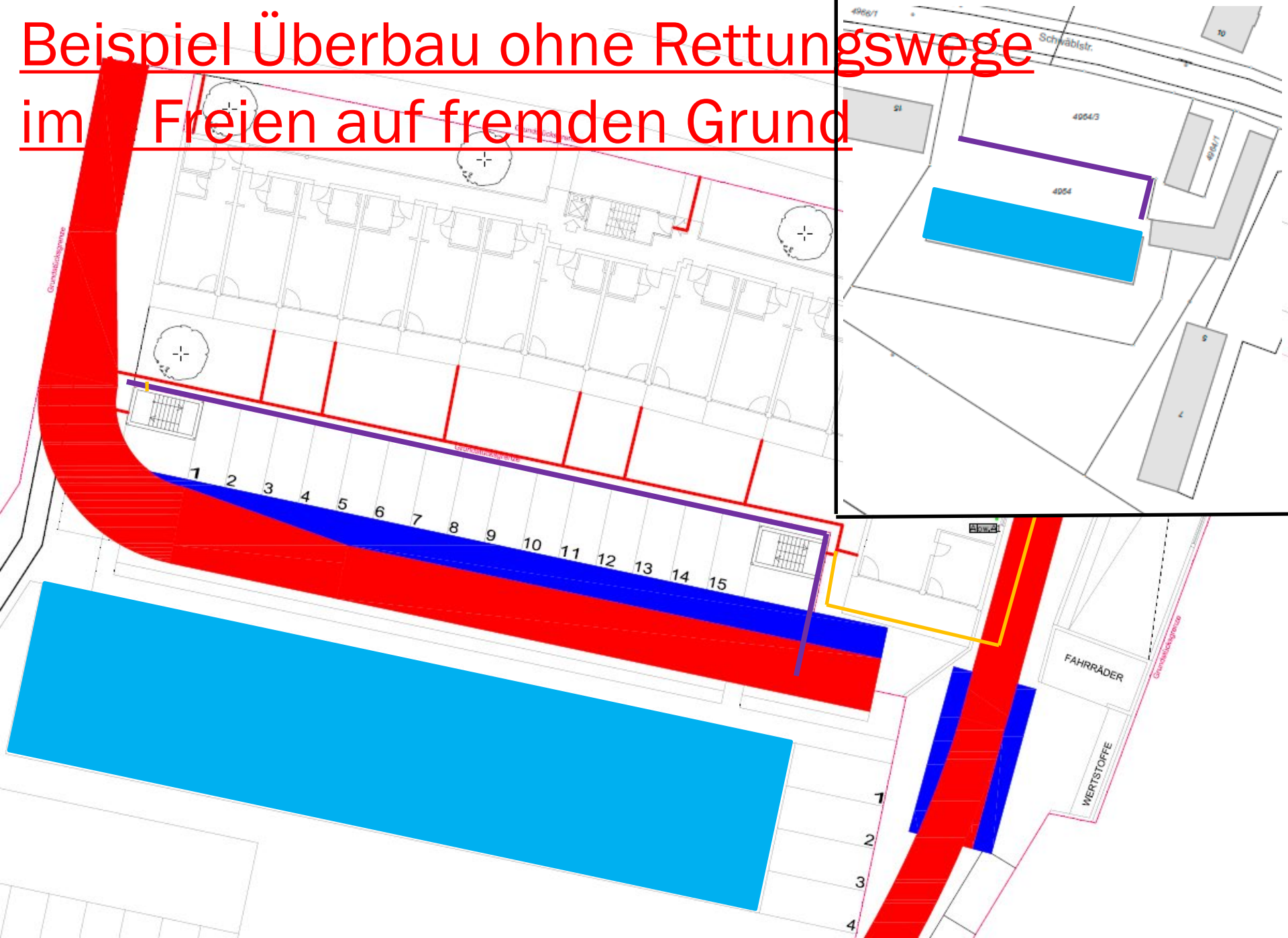


Beispiel Überbau, Rettungswege

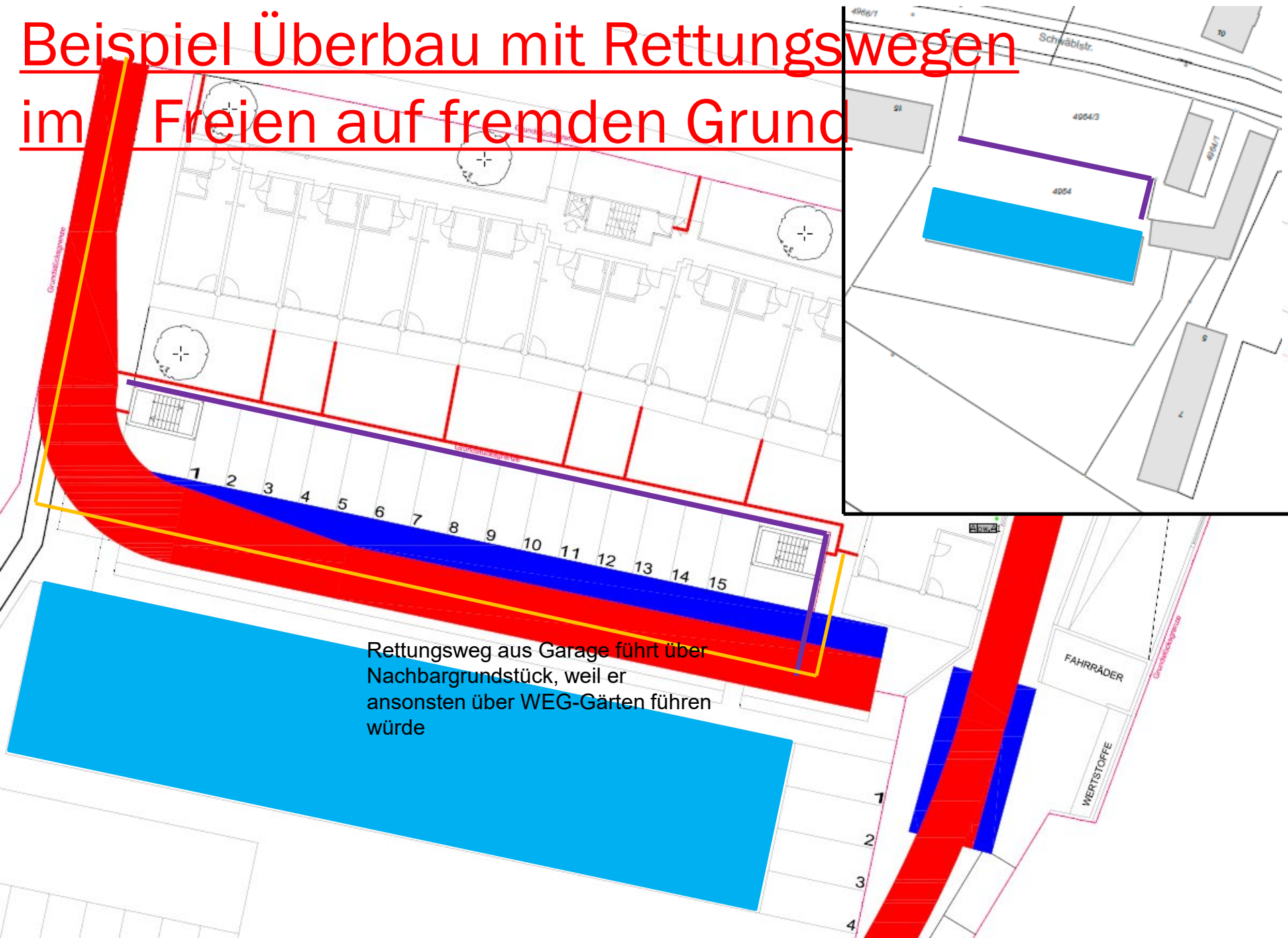


UNTERGESCHOSS

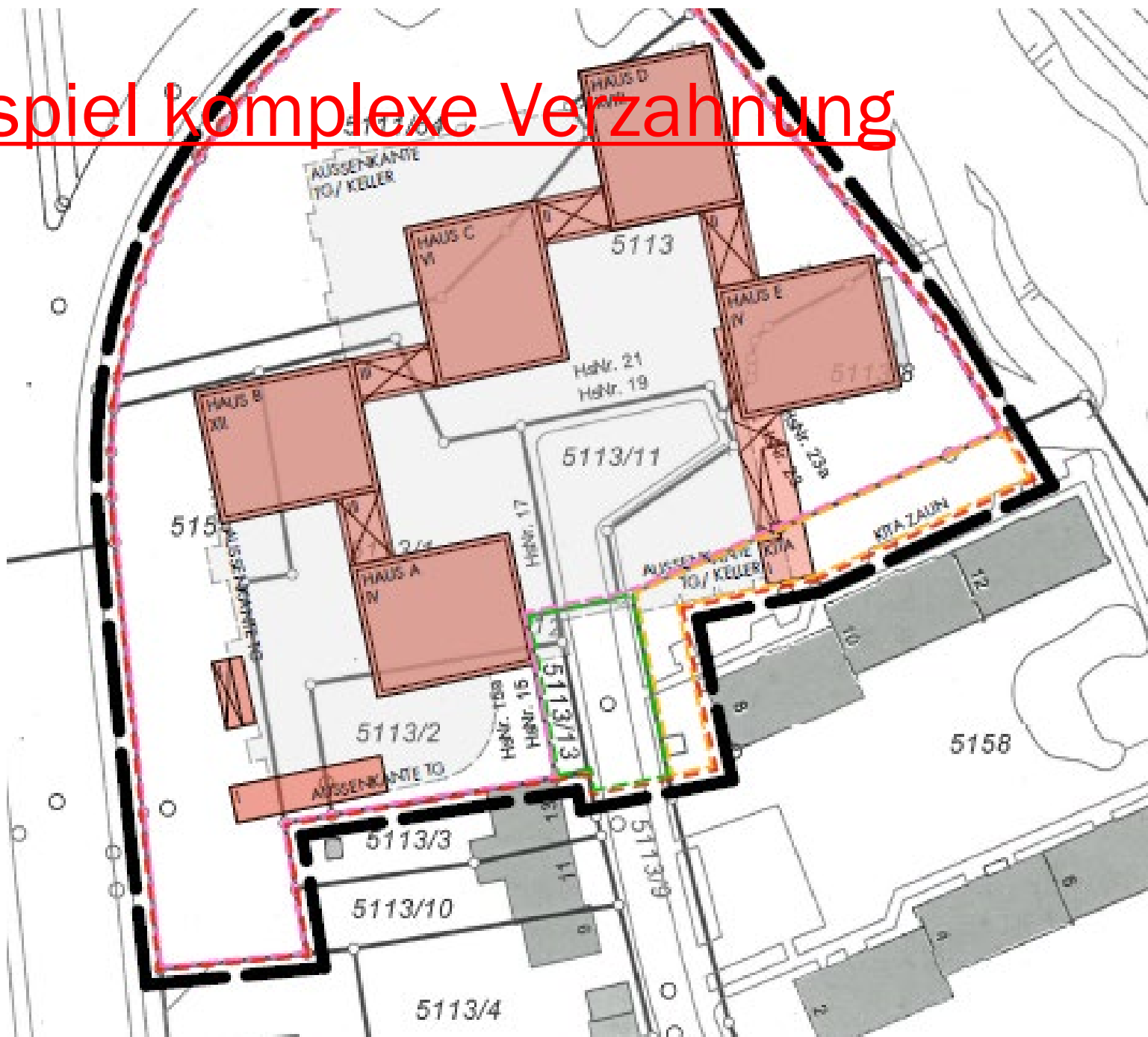
Beispiel Überbau ohne Rettungswege im Freien auf fremden Grund



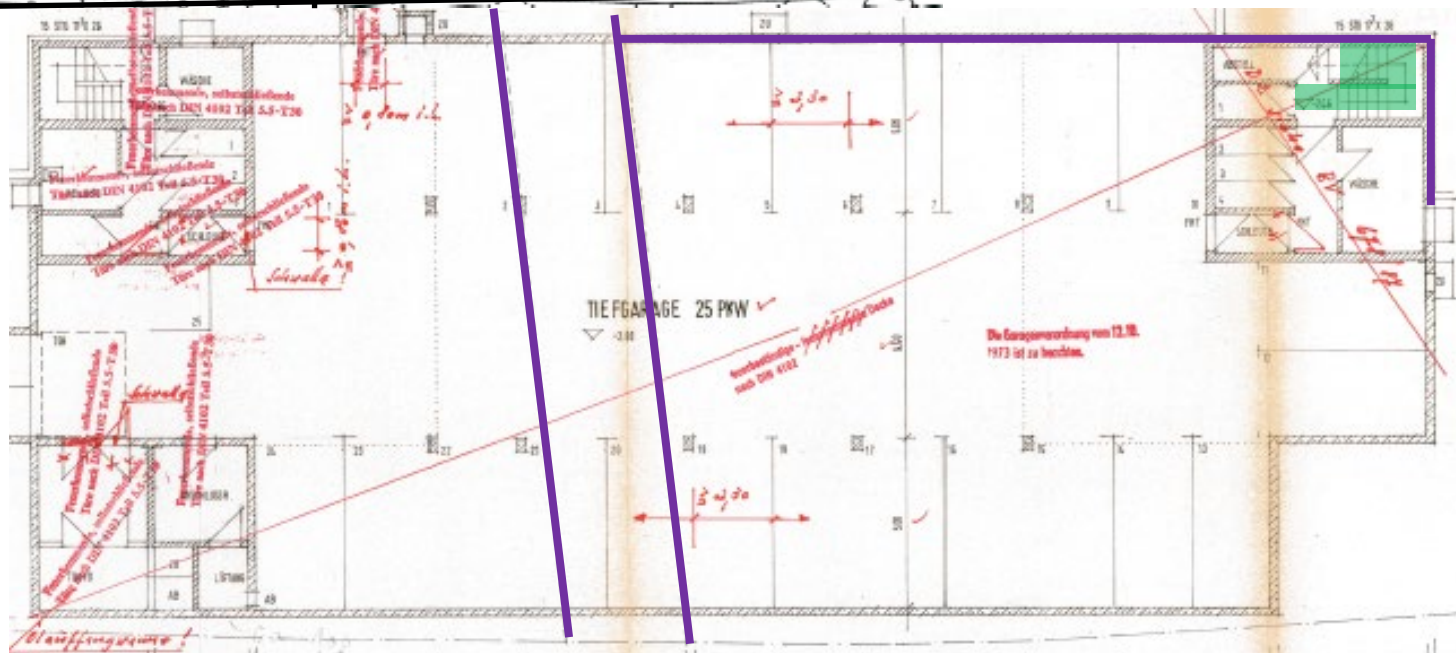
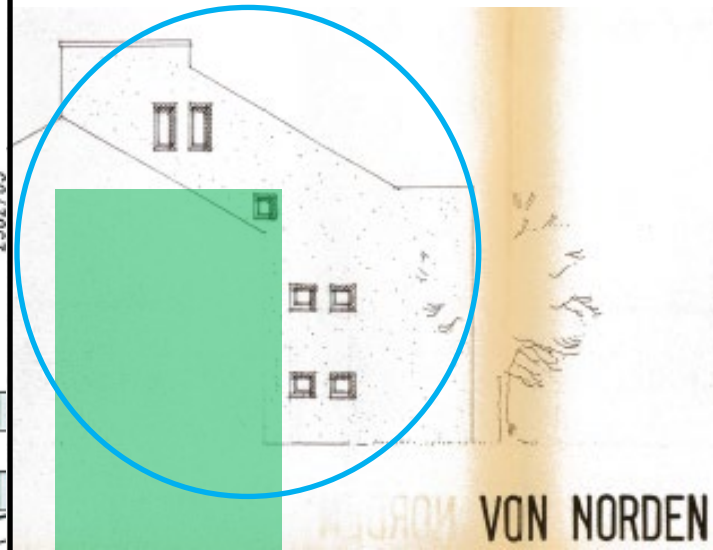
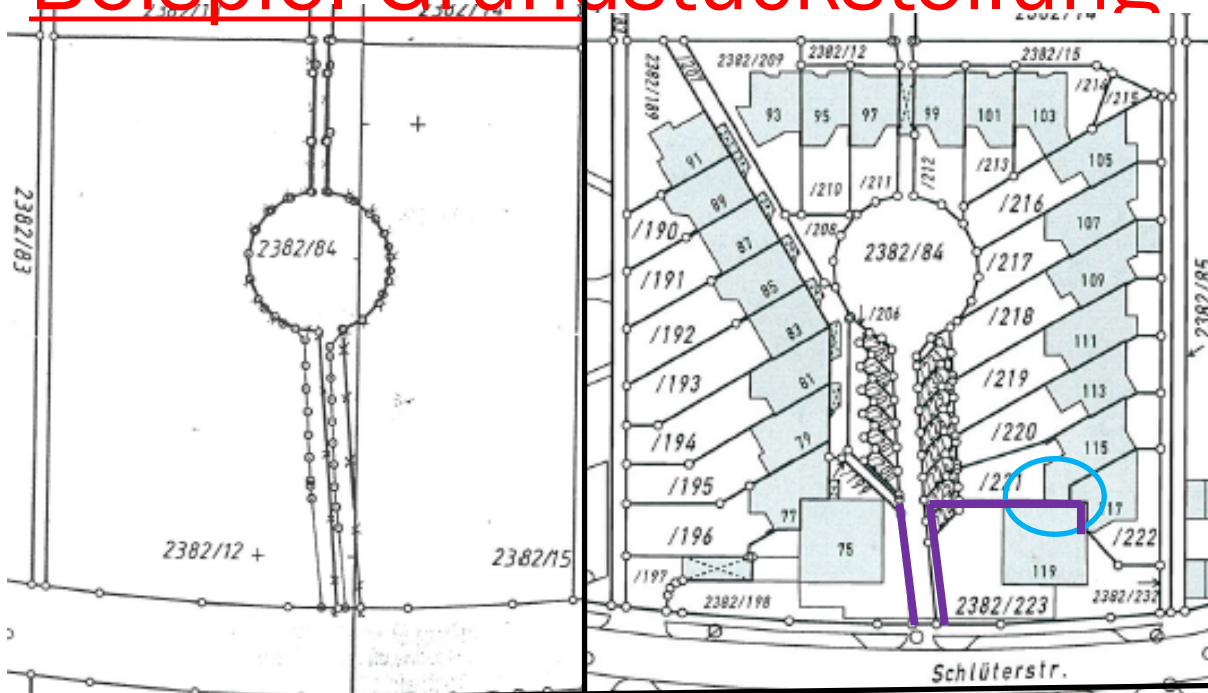
Beispiel Überbau mit Rettungswegen im Freien auf fremden Grund



Beispiel komplexe Verzahnung



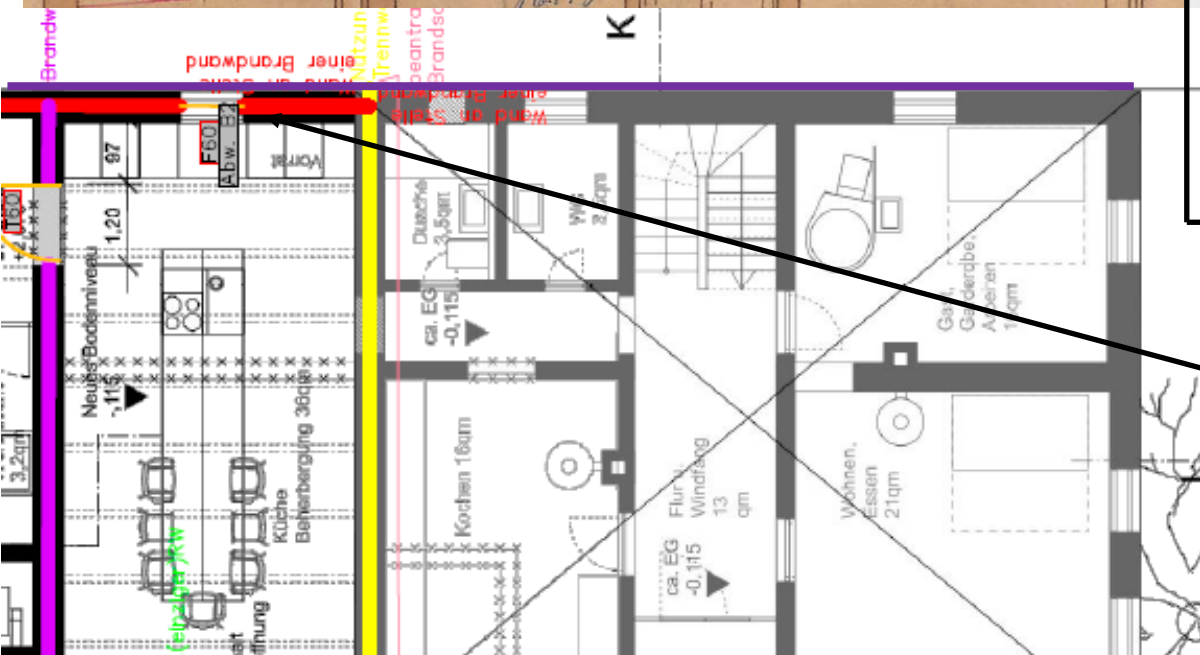
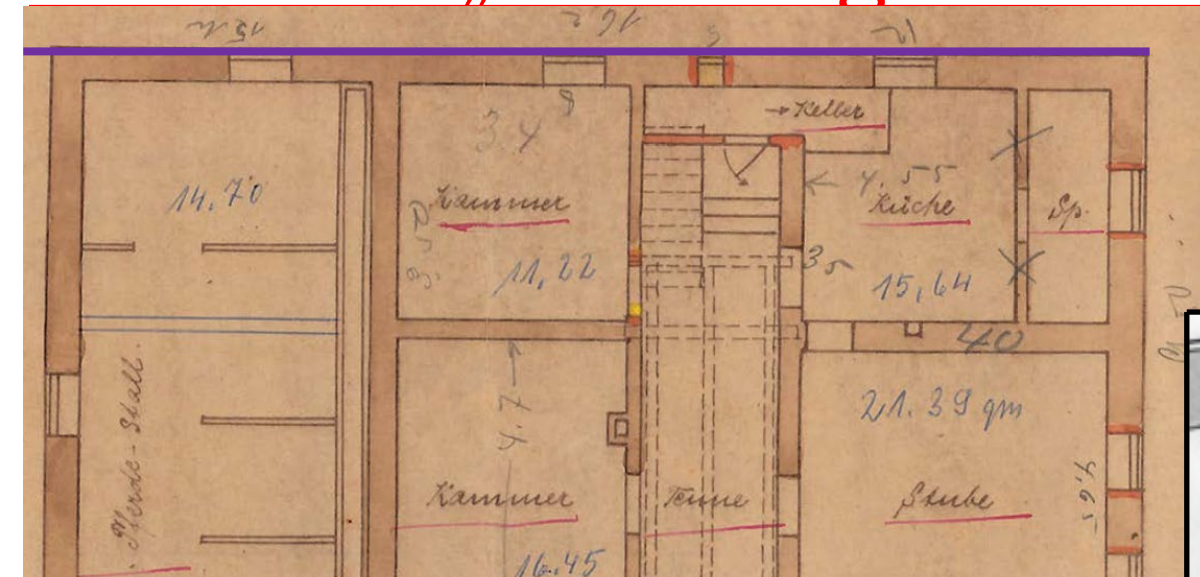
Beispiel Grundstücksteilung



Beispiel Grundstücksteilung durch „Napoleons“ Parzellierung + Nutzungsänderung



Beispiel Pferdestall: Art. 46 Abs. 5 BayBO?, Ermessen „Erhaltung des Schutzniveaus“, ...?



Fenster ist im Bestand für Pferdestall genehmigt; unterschiedliche Rechtsmeinungen, ob für (Regelbau-) Beherbergungsraum-Küche über "Nichtaufwerfen der Genehmigungsfrage" Bestandsschutz regelzulässig.

Ende - Fragen

