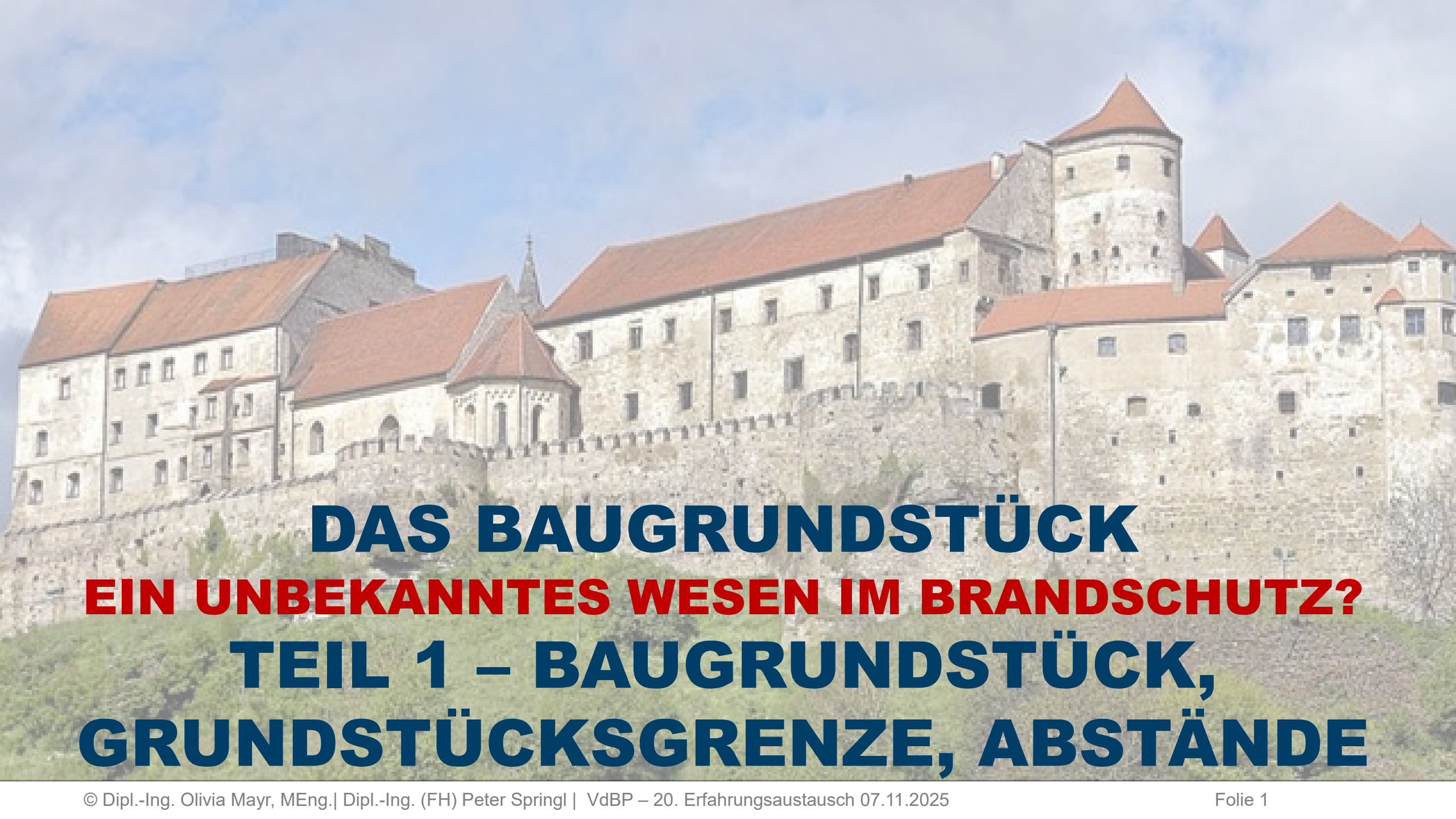




DAS BAUGRUNDSTÜCK

EIN UNBEKANNTES WESEN IM BRANDSCHUTZ?

TEIL 1 – BAUGRUNDSTÜCK, GRUNDSTÜCKSGRENZE, ABSTÄNDE



20. Erfahrungsaustausch 07.11.2025

DAS BAUGRUNDSTÜCK

BEGRIFF BAUGRUNDSTÜCK, GRUNDSTÜCKSGRENZE, ABSTÄNDE

Dipl.-Ing. (FH) Peter Springl

Dipl.-Ing. Architektin | Stadtplanerin
Olivia Mayr, M.Eng.

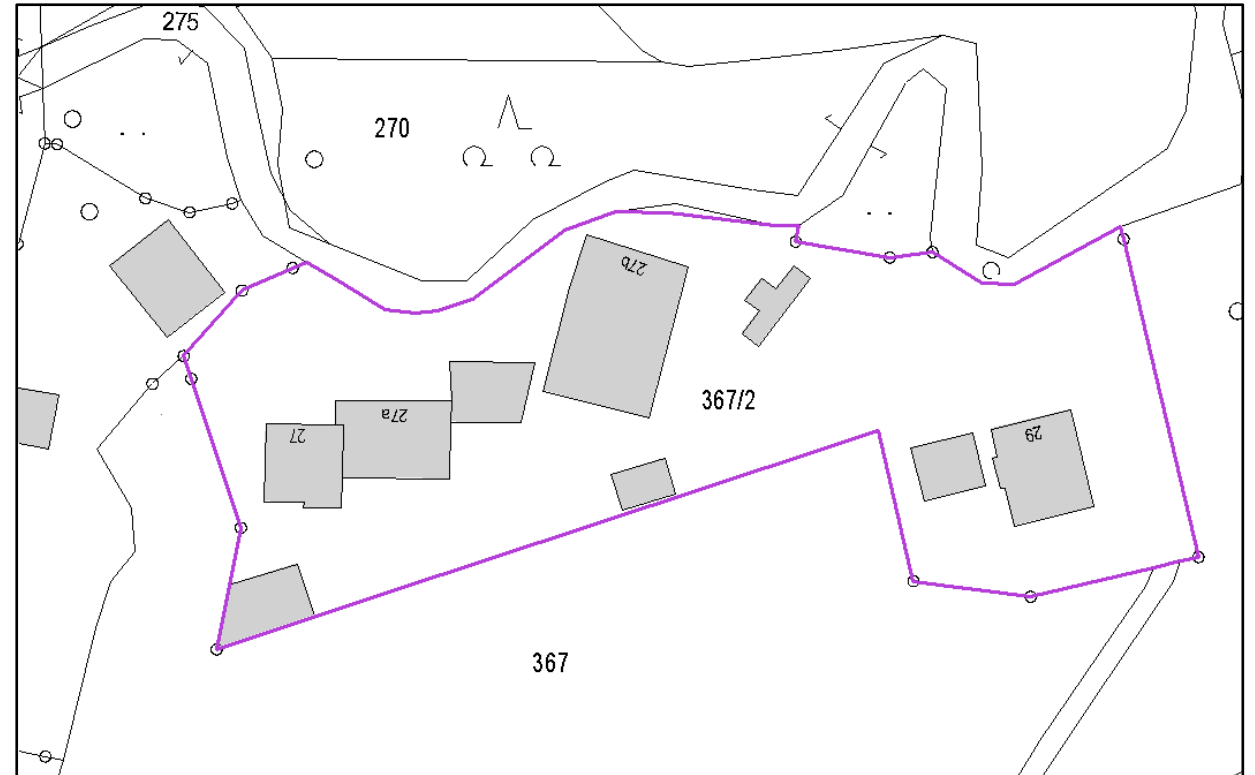


Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne

Als **Grundstück** wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Grundstücks-
oberfläche (Grundstücksgrenze) bezeichnet, welcher in einem Grundbuch
unter ebendieser Bezeichnung geführt wird (Buchgrundstück).

Ein Grundstück ist nicht
gleichzusetzen mit einem Flurstück.
Ein **Flurstück** ist die kleinste
Buchungseinheit des
Liegenschaftskatasters.
Ein Grundstück besteht aus einem
oder mehreren Flurstücken.

Grundstück
bestehend aus einem Flurstück

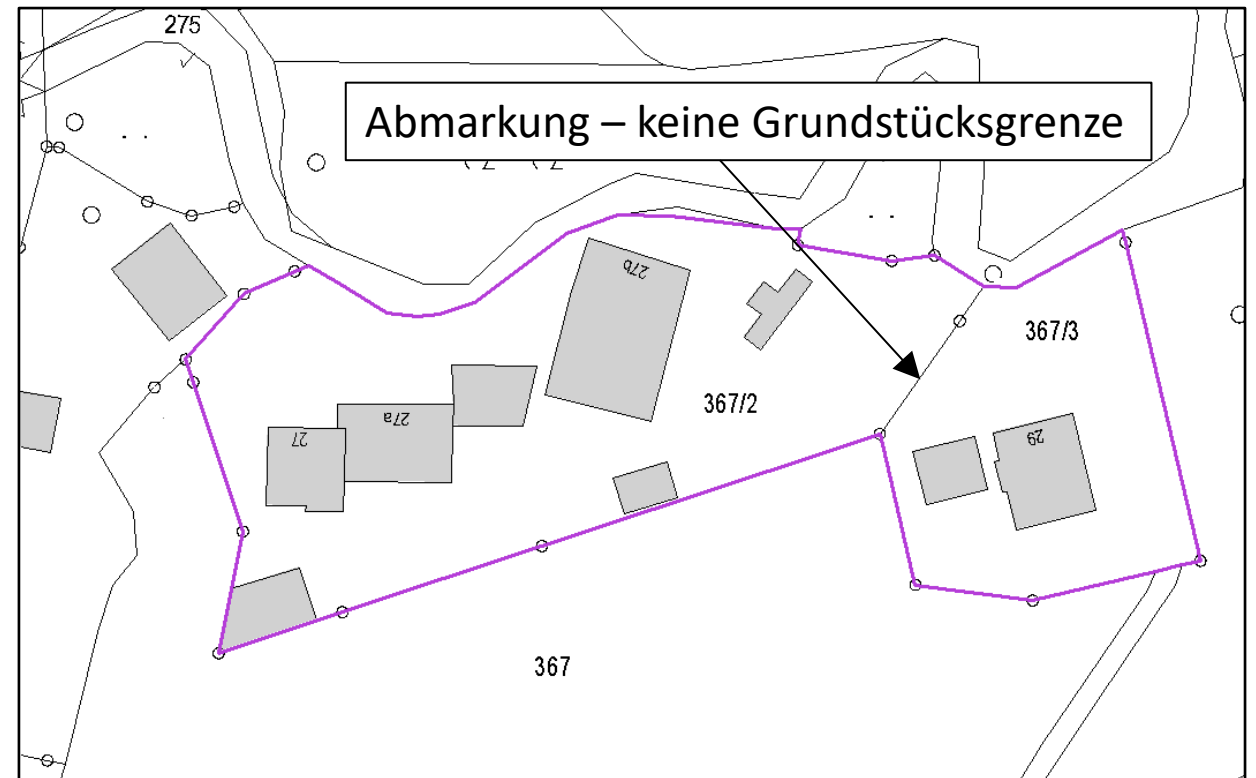


Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne

Als **Grundstück** wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Grundstücks-
oberfläche (Grundstücksgrenze) bezeichnet, welcher in einem Grundbuch
unter ebendieser Bezeichnung geführt wird (Buchgrundstück).

Ein Grundstück ist nicht
gleichzusetzen mit einem Flurstück.
Ein **Flurstück** ist die kleinste
Buchungseinheit des
Liegenschaftskatasters.
Ein Grundstück besteht aus einem
oder mehreren Flurstücken.

Grundstück
bestehend aus zwei Flurstücken

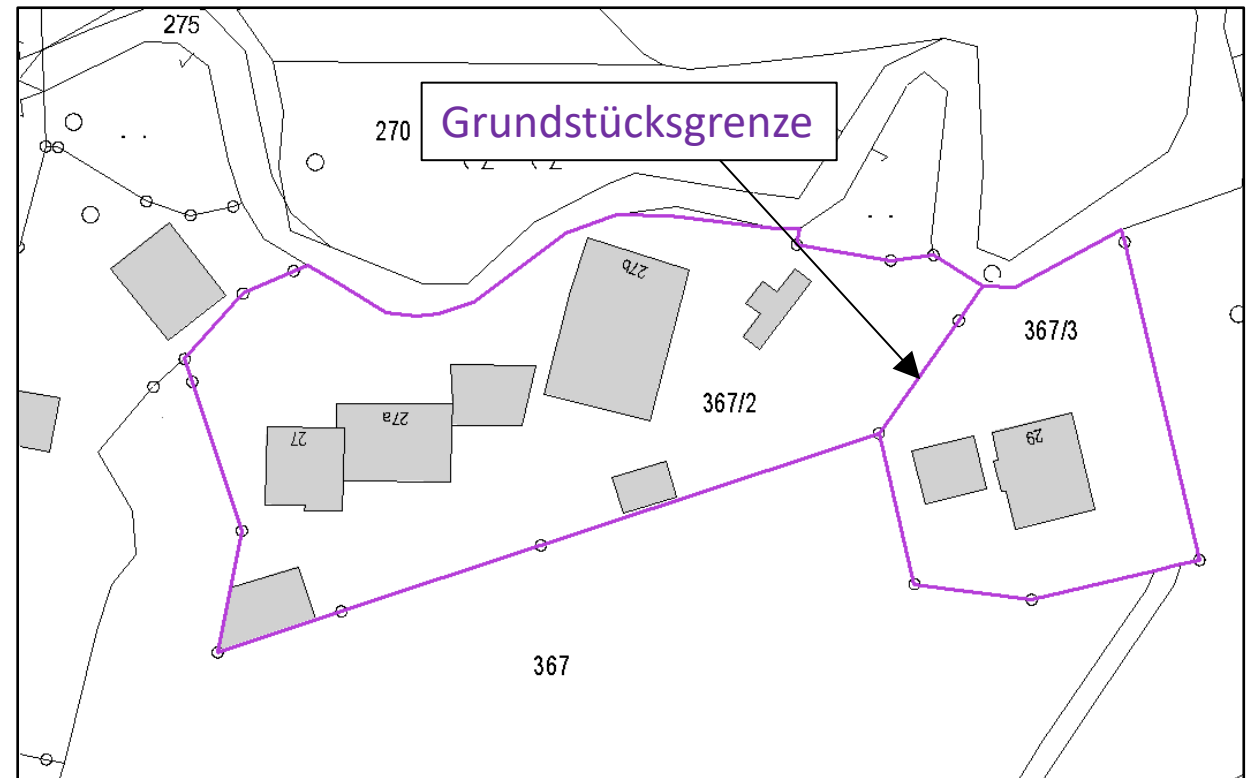


Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne

Als **Grundstück** wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Grundstücks-
oberfläche (Grundstücksgrenze) bezeichnet, welcher in einem Grundbuch
unter ebendieser Bezeichnung geführt wird (Buchgrundstück).

Ein Grundstück ist nicht
gleichzusetzen mit einem Flurstück.
Ein **Flurstück** ist die kleinste
Buchungseinheit des
Liegenschaftskatasters.
Ein Grundstück besteht aus einem
oder mehreren Flurstücken.

Zwei Grundstücke
bestehend aus je einem Flurstück

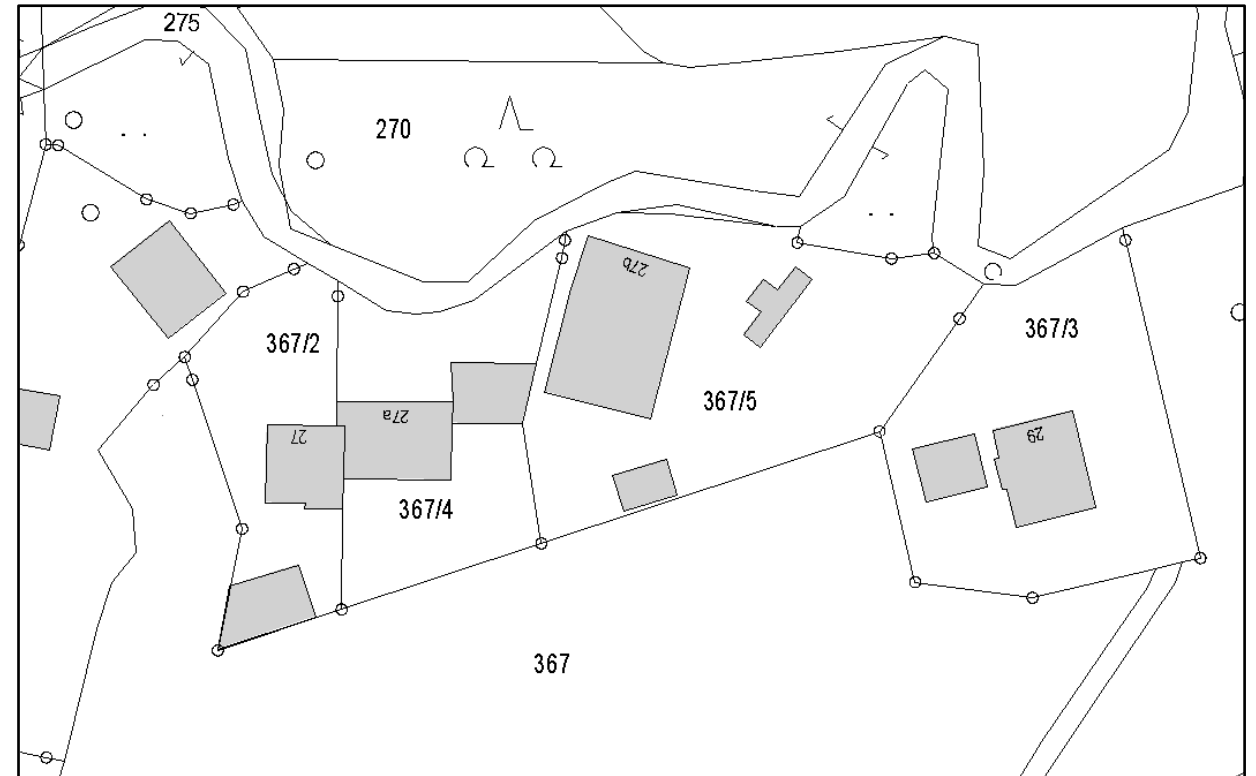


Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne

Als **Grundstück** wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Grundstücks-
oberfläche (Grundstücksgrenze) bezeichnet, welcher in einem Grundbuch
unter ebendieser Bezeichnung geführt wird (Buchgrundstück).

Ein Grundstück ist nicht
gleichzusetzen mit einem Flurstück.
Ein **Flurstück** ist die kleinste
Buchungseinheit des
Liegenschaftskatasters.
Ein Grundstück besteht aus einem
oder mehreren Flurstücken.

4 Flurstücke
aber wie viele Grundstücke ?



Grundstück im bauordnungsrechtlichen Sinne

Im baurechtlichen Sinne ist ein Grundstück ein Buchgrundstück, d.h. das Grundstück ist unter einer laufenden Nummer im Grundbuch verzeichnet.

Merke: es kann immer aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen!

Amtsgericht Grundbuch von		Blatt 801		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
		a/b	c				
1	2	3		4			
1	-	770	Bäck, Unterberg 1, Gebäude- und Freifläche		10	50	
	-	771	In Bäck, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche		27	40	

Laufende
Nummer

Flurstück-
nummern

Baugrundstück im bauordnungsrechtlichen Sinn

Art. 4 BayBO

Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

- (1) Gebäude dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:*
- 1. Das Grundstück muss nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die **beabsichtigte Bebauung geeignet** sein;*
 - 2. das Grundstück muss in einer **angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche** liegen.*

Baugrundstück im bauordnungsrechtlichen Sinn

(2) Abweichend von Abs. 1 Nr. 2 sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn der §§ 12 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) nicht erforderlich

- 1. die **Befahrbarkeit von Wohnwegen begrenzter Länge**, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen,*
- 2. die **Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge**, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.*

*(3) Im **Außenbereich** genügt eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg.*

Grundstück und privates Nachbarrecht - §§ 903 - 924 BGB

§ 903 BGB - Befugnisse des Eigentümers

*Der Eigentümer einer Sache kann, **soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen**, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. [...]*

§ 904 BGB - Notstand

Der Eigentümer einer Sache ist nicht berechtigt, die Einwirkung eines anderen auf die Sache zu verbieten, wenn die Einwirkung zur Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr notwendig und der drohende Schaden gegenüber dem aus der Einwirkung dem Eigentümer entstehenden Schaden unverhältnismäßig groß ist. Der Eigentümer kann Ersatz des ihm entstehenden Schadens verlangen.

Grundstück und privates Nachbarrecht - §§ 903 - 924 BGB

§ 907 BGB – Gefahr drohender Anlagen

*(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf den Nachbargrundstücken nicht Anlagen hergestellt oder gehalten werden, von denen mit Sicherheit vorauszusehen ist, dass ihr Bestand oder ihre Benutzung eine **unzulässige Einwirkung auf sein Grundstück** zur Folge hat. Genügt eine Anlage den landesgesetzlichen Vorschriften, die einen **bestimmten Abstand von der Grenze oder sonstige Schutzmaßregeln** vorschreiben, so kann die Beseitigung der Anlage erst verlangt werden, wenn die unzulässige Einwirkung tatsächlich hervortritt. [...]*

§ 908 BGB – Drohender Gebäudeeinsturz

*Droht einem Grundstück die Gefahr, dass es durch den **Einsturz eines Gebäudes** oder eines anderen Werkes, **das mit einem Nachbargrundstück verbunden ist**, oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes beschädigt wird, so kann der Eigentümer von demjenigen, welcher nach dem § 836 Abs. 1 oder den §§ 837, 838 für den eintretenden Schaden verantwortlich sein würde, verlangen, dass er die zur Abwendung der Gefahr erforderliche Vorkehrung trifft.*

Grundstück und privates Nachbarrecht - §§ 903 - 924 BGB

§§ 912 - 916 BGB - Überbau

Keine Duldungspflicht bei „entschuldigtem Überbau“, d.h. nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht, bei sofortigem Widerspruch. Dann Geldrente als Ausgleich. Bei spätem Widerspruch: Duldungspflicht.

§§ 917, 918 BGB - Notwegerecht

Wegerecht für Eigentümer eines Hinterliegergrundstücks (ohne Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche) oder bei nicht gesichertem Geh- und Fahrtrecht. Duldungspflicht des Nachbarn. Entschädigung durch Geldrente. Analog anzuwenden für Notleitungsrecht.

§§ 921, 922 BGB - Grenzanlagen

Einrichtungen, die zwei Grundstücke voneinander scheiden und zum Vorteil beider Grundstücke dienen, z.B. Kommunwand. Nachbarn sind zur gemeinschaftlichen Nutzung berechtigt, nur wenn nicht äußere Merkmale darauf hinweisen, dass die Einrichtungen nur einem der Nachbarn gehört.



Grundstück und privates Nachbarrecht – Art. 43 – 54 AGBGB

§ 43 AGBGB - Fensterrecht

(1) ¹Sind Fenster weniger als 0,60 m von der Grenze eines Nachbargrundstücks entfernt, auf dem Gebäude errichtet sind oder das als Hofraum oder Hausgarten dient, so müssen sie auf Verlangen des Eigentümers dieses Grundstücks so eingerichtet werden, daß bis zur Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen befindlichen Boden weder das Öffnen noch das Durchblicken möglich ist. ²Die Entfernung wird von dem Fuß der Wand, in der sich das Fenster befindet, unterhalb der zunächst an der Grenze befindlichen Außenkante der Fensteröffnung ab gemessen.

(2) Den Fenstern stehen Lichtöffnungen jeder Art gleich.

§ 44 AGBGB – Balkone und ähnliche Anlagen

¹Balkone, Erker, Galerien und ähnliche Anlagen, die weniger als 0,60 m von der Grenze eines Nachbargrundstücks abstehen, auf dem Gebäude errichtet sind oder das als Hofraum oder Hausgarten dient, müssen auf der dem Nachbargrundstück zugekehrten Seite auf Verlangen des Nachbarn mit einem der Vorschrift des Art. 43 entsprechenden Abschluss versehen werden. ²Der Abstand wird bei vorspringenden Anlagen von dem zunächst an der Grenze befindlichen Vorsprung ab, bei anderen Anlagen nach Art. 43 Abs. 1 Satz 2 gemessen.



Grundstück und privates Nachbarrecht – Art. 43 – 54 AGBGB

§ 46 AGBGB – Erhöhung einer Kommunwand

(1) Werden zwei Grundstücke durch eine Mauer geschieden, zu deren Benutzung die Eigentümer der Grundstücke gemeinschaftlich berechtigt sind, so kann der Eigentümer des einen Grundstücks dem Eigentümer des anderen Grundstücks nicht verbieten, die Mauer ihrer **ganzen Dicke nach zu erhöhen**, wenn ihm nachgewiesen wird, dass durch die Erhöhung die Mauer nicht gefährdet wird. [...]

§ 46a AGBGB – Überbau durch Wärmedämmung

(1) ¹Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben zu dulden, dass die auf einer **vorhandenen Grenzmauer oder Kommunmauer nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung** und sonstige mit ihr in Zusammenhang stehende untergeordnete Bauteile auf das Grundstück übergreifen, soweit und solange

1. diese die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht behindern,
2. die übergreifenden Bauteile öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen und
3. eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise als durch eine Außendämmung mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden kann. [...]

Grundstück und öffentliches Nachbarrecht - BauGB, BImSchG

Bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz

Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO), Gebietserhaltungsanspruch: öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz, hergeleitet aus Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) und Grundgesetz (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG). Abwehranspruch des Nachbarn bzgl. Art der Nutzung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Immissionsschutzrechtlicher Nachbarschutz

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und zugehörige Verordnungen (BImSchV, TA Lärm, TA Luft etc.) enthalten Schutzvorschriften gegen Emissionen wie Lärm, Gerüche oder sonstige schädliche Umwelteinwirkungen.

Grundstück und öffentliches Nachbarrecht – BayBO

Bauordnungsrechtlicher Nachbarschutz

Schutz des Nachbarn gegen

- ▶ Beeinträchtigungen der Belichtung, Belüftung und des Wohnfriedens durch Unterschreitung der vorgeschriebenen **Abstandsflächen**
- ▶ Beeinträchtigungen der Standsicherheit baulicher Anlagen und der Tragfähigkeit des Nachbargrundstücks
- ▶ Einwirkungen (Wasser, Feuchtigkeit, Schädlinge, Einflüsse, Gefahren etc.)
- ▶ Schädliche Einflüsse (Geräusche, Erschütterung)
- ▶ Gefahren durch **Brandausbreitung** auf andere Gebäude durch Unterschreitung der vorgeschriebenen **Abstände** oder erforderlicher Brandschutzmaßnahmen an der Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze und Abstände – nachbarliche Interessen

Art. 6 BayBO

Abstandsflächen, **Abstände**

(2) ¹Abstandsflächen sowie **Abstände** nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen **auf dem Grundstück** selbst liegen. ²Sie dürfen auch **auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen** liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. ³Abstandsflächen sowie **Abstände** im Sinn des Satzes 1 dürfen sich **ganz oder teilweise auf andere Grundstücke** erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. [...]

Grundstücksgrenze und Abstände – nachbarliche Interessen

Art. 28 BayBO – Brandwände

(2) ¹Brandwände sind erforderlich

1. als **Gebäudeabschlusswand**, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände **an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze** errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist, [...]

²Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2; in diesen Fällen findet Art. 27 entsprechend Anwendung, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist.

Grundstücksgrenze und Abstände – nachbarliche Interessen

Art. 30 BayBO – Dächer

(1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

(2) ¹Bedachungen, die die Anforderungen nach Abs. 1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die Gebäude

- 1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von **mindestens 12 m**,*
- 2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 12 m,*
- 3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Abs. 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,*
- 4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. ²Soweit Gebäude nach Satz 1 Abstand halten müssen, genügt bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in den Fällen*

- 1. der Nrn. 1 und 2 ein Abstand von **mindestens 9 m**,*
- 2. der Nr. 3 ein Abstand von mindestens 12 m.*

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für

- 1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt,*
- 2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,*
- 3. Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Oberlichte von Wohngebäuden,*
- 4. Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen,*
- 5. Eingangsüberdachungen aus brennbaren Baustoffen, wenn die Eingänge nur zu Wohnungen führen.*

(4) Abweichend von den Abs. 1 und 2 sind

- 1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Abs. 1 und*
- 2. begrünte Bedachungen zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.*

Grundstücksgrenze und Abstände – nachbarliche Interessen

Art. 30 BayBO – Dächer

(5) ¹Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. ²Von Brandwänden und von Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, müssen

1. **mindestens 1,25 m** entfernt sein

- a) Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind, und
- b) Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind, und

2. **mindestens 0,50 m** entfernt sein Solaranlagen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(6) ¹**Dächer von traufseitig aneinandergebauten Gebäuden** müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. ²Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagerecht gemessen **mindestens 1,25 m** von der Brandwand oder der Wand, die an Stelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.

(7) ¹**Dächer von Anbauten**, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines **Abstands von 5 m** von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. ²Das gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

Exkurs: Abweichungen und Nachbarschutz

Art. 63 BayBO – Abweichungen

*(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch **öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen** mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind. ²Dies gilt insbesondere für*

- 1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,*
- 2. Abweichungen von den Anforderungen des Art. 6, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird,*
- 3. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien,*
- 4. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen*

Exkurs: Abweichungen und Nachbarschutz

Art. 63 BayBO – Abweichungen

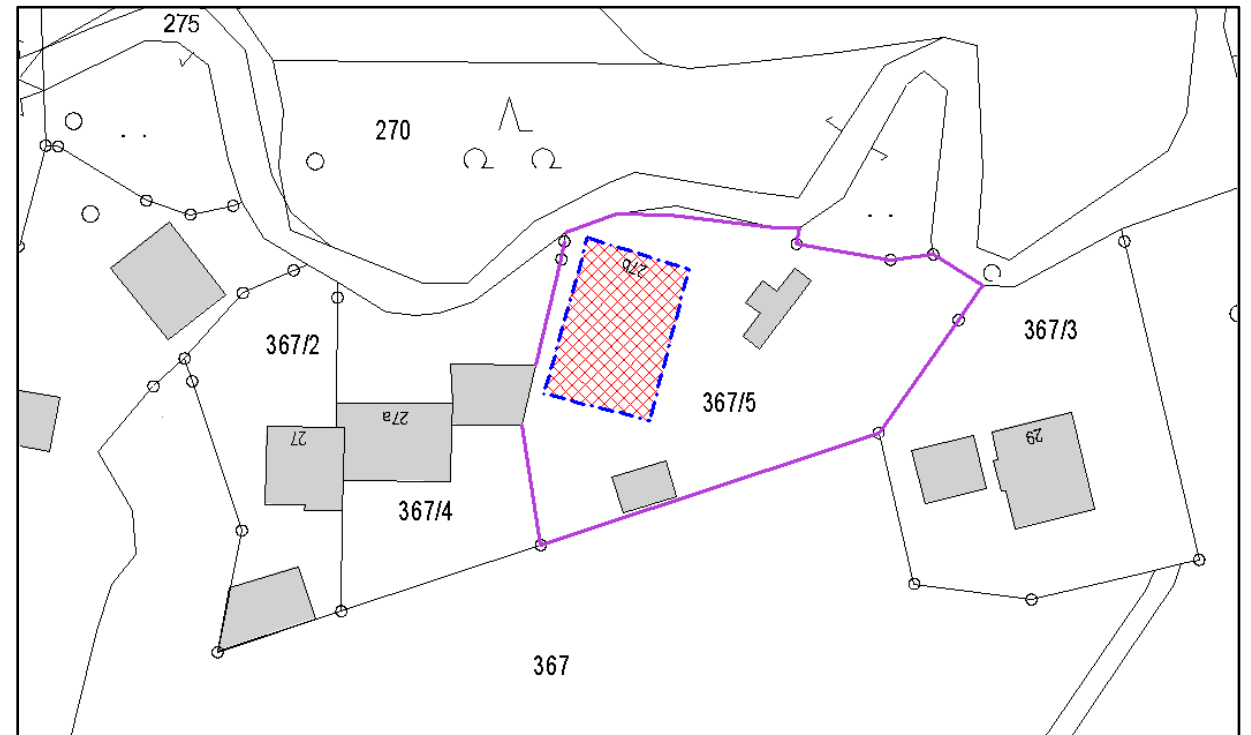
*³Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen **Prüfsachverständigen bescheinigt** werden oder in den Fällen des Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird. ⁴Art. 81a Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.*

(2) ¹Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. ²Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend; bei Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, ist der Abweichungsantrag mit dem Bauantrag zu stellen.

Exkurs: Abweichungen und Nachbarschutz

Im Bebauungsplan sind Baugrenzen und verkürzte Abstandsflächen festgesetzt. Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 367/5 plant in einem Abstand von 1,5 m gegenüber der Grundstücksgrenze ein Gebäude mit Fenstern und beantragt eine Abweichung von Art. 28 Abs. 1 BayBO bzgl. fehlender Wand anstelle einer Brandwand.

Eigentümer des Nachbargrundstücks mit der Fl.Nr. 367/4 stimmt dem Bauantrag nicht zu. Bauantrag wird einschließlich Abweichung genehmigt. Nachbar verfügt über Rechtsmittel und kann Klage gegen Baugenehmigung bzw. isoliert gegen Abweichung einreichen.



Diskussion: Abweichungen und Nachbarschutz

Welche Rechtsmittel hätte der Nachbar, wenn diese Abweichung von Brandschutzvorschriften von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt würde? Zivilrechtliche Klage gegen seinen Nachbarn, der dann u.U. dem Prüfsachverständigen den Streit verkündet?

Vgl. hierzu LBauO (Rheinland-Pfalz) - § 69 - Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach diesem Gesetz und nach den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz oder in den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.

*Bezüglich des **Brandschutzes** bedarf es der Zulassung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 sowie eines Nachweises gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nach Satz 2 nicht, soweit die Bauherrin oder der Bauherr eine Bescheinigung einer sachverständigen Person im Sinne der Rechtsverordnung nach § 87 Abs. 5 vorlegt, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen auch unter Berücksichtigung von Abweichungen erfüllt sind. **Satz 3 gilt nicht, soweit Abweichungen von Bestimmungen bezüglich des Brandschutzes erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, und die Nachbarinnen und Nachbarn nicht zugestimmt haben.***



**Was tun, wenn
Brandschutzanforderungen auf
dem eigenen Grundstück nicht
erfüllt werden können?**

**Vielleicht mal den
Nachbarn fragen? Teil 2
des unbekannten Wesens**

Einführung Teil 2 : Belastungen fremder Grundstücke

Kann ein Bauvorhaben auf dem Baugrundstück selbst nicht in Einklang mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften errichtet werden, besteht die Möglichkeit ein anderes benachbartes Grundstück entsprechend zu belasten. Als Instrumente hierzu stehen zur Verfügung:

In allen Bundesländern, außer in Bayern:

- Eintragung einer **Baulast** in das Baulastenverzeichnis

In Bayern

- Abstands- / Abstandsflächenübernahmeerklärung
- Eintragung einer Grunddienstbarkeit



Baulast, Baulastenverzeichnis - in allen Bundesländern, außer in Bayern!

§ 83 MBO

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

- 1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen,*
- 2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.*

Beispiele für Baulasten - in allen Bundesländern, außer in Bayern!

- Erschließungsbaulast (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht)
- Überfahrbaulast (Fahrrecht für Blaulichtorganisationen)
- Vereinigungsbaulast (Bebauung von zwei oder mehr Grundstücken)
- Abstandsflächenbaulast (Übernahme von Abstandsflächen)
- Flächenbaulast (Übernahme von Abständen)
- Standsicherheitsbaulast (Gemeinsame Bauteile - Kommunwand)
- Anbaubaulast (Pflicht zum Anbau an ein grenzständiges Gebäude bei Überbauung der Grenze durch Kommunwand)

Bayern: Abstands- / Abstandsflächenübernahmeerklärung



Art. 6 BayBO

(2) ¹Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

....

³Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger.

Bayern: Abstands- / Abstandsflächenübernahmeerklärung



Nur im Baugenehmigungsverfahren möglich !

Anlage 5

An (untere Bauaufsichtsbehörde)	Nr. im Bauantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde
		Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ oder ausfüllen

Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur	
☐ Abstandsflächenübernahme	☐ Abstandsübernahme

1. Bauherr	
Name	Vorname

Bayern: Grunddienstbarkeit (anstelle der Baulast)



§ 1018 BGB

Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit)

Im Gegensatz zur öffentlich-rechtlichen Baulast, die ein **Rechtsverhältnis** zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Behörde begründet, wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ein Rechtsverhältnis zwischen den Grundstückseigentümern geschaffen.

Beispiele für Grunddienstbarkeiten

- Geh- und Fahrrecht
- Leitungsrecht
- Notwegerecht
- Rettungswegerecht
- Abstandsübernahme
- Abstandsflächenübernahme
- Über- / Unterbaurecht
- Bauverbot
- Bebauungsbeschränkung
- Mitbenutzungsrecht

Unterschied zwischen Grunddienstbarkeiten und Baulast

Die Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Recht, das ein **Dulden** oder ein **Unterlassen** in Bezug auf ein Grundstück zum Inhalt hat.

Im Gegensatz zur Baulast kann weder ein „Tun“ im Sinne bauordnungsrechtlicher Vorschriften noch die Vereinigung mehrerer Grundstücke Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein.

In Bayern kann die Vereinigung von Grundstücken nur erfolgen durch die

- **Verschmelzung** mehrerer Flurstücke zu einem neuen Flurstück
- **Vereinigung im rechtlichen Sinne** (Zuschreibung) mehrere Flurstücke zu einem Buchgrundstück

Anstelle der „Vereinigungsbaulast“ kann nur ein Über- / Unterbaurecht als Grunddienstbarkeit vereinbart werden, wenn ein Gebäude auf mehr als einem Grundstück angeordnet werden soll.

Unterschied zwischen Grunddienstbarkeiten und Baulast

- Zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit muss zwischen den Grundstückseigentümern ein notariell beglaubigter Vertrag geschlossen werden. Dies ist jederzeit möglich, unabhängig von einem Baugenehmigungsverfahren.
- Die Dienstbarkeit wird zur Rechtssicherheit in die **Abteilung II des Grundbuchs** eingetragen.
- Zeitaufwand und Gebühren für die Bestellung einer Grunddienstbarkeit liegen deutlich über denen der Eintragung einer Baulast.
- Die Wirkung der Grunddienstbarkeit bleibt zwar für und gegen einen Rechtsnachfolger bestehen, jedoch kann sie im Gegensatz zur Baulast im Falle einer **Zwangsversteigerung** dann untergehen, wenn sie im Rang hinter der Forderung des Gläubigers steht, der das Verfahren betreibt. Eine Verjährung ist ebenfalls möglich, z.B. bei Nichtausübung des Rechts.

Unterschied zwischen Grunddienstbarkeiten und Baulast

- Bei der Durchsetzung des eingetragenen Rechts kann der Begünstigte ohne Einschaltung der Behörde zivilrechtlich tätig werden.
- Die Löschung einer privatrechtlichen Dienstbarkeit im Grundbuch kann erfolgen, wenn die beiden Grundstückseigentümer dies mit notariell beglaubigten Vertrag vereinbaren.
- Dies ist nur dann nicht möglich, wenn zusätzlich auch eine **beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde** im Grundbuch eingetragen wird. In diesem Fall ist die Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde zur Löschung erforderlich.
- Die Behörde kann eine Grunddienstbarkeit nicht selbst durchsetzen oder gegen die Missachtung des Rechts einschreiten.



Weiter mit Teil 2 ...