

Teil B – Einführung

I. Öffentliches Baurecht

1. Allgemeines

Das öffentliche Baurecht umfasst die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, welche die Zulässigkeit und Grenzen, die Ordnung und die Förderung der Nutzung des Bodens, insbesondere durch Errichtung, bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung und Beseitigung baulicher Anlagen betreffen.¹

Das öffentliche Baurecht gehört als Fachrecht dem **besonderen Verwaltungsrecht** an, welches durch das **allgemeine Verwaltungsrecht**, vor allem durch das LVwVfG, das LVwZG und durch das LVwVG ergänzt wird. Im Übrigen sind noch einzelne inhaltliche Verknüpfungen zum **allgemeinen Polizeirecht** (PolG) auszumachen, die dazu führen, dass bei der Rechtsanwendung auf das PolG wegen fehlender bauordnungsrechtlicher Regelungen zurückgegriffen werden kann. Dies ist vor allem bei der Frage nach dem auch in der baurechtlichen Eingriffsverwaltung zu beachtenden rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsprinzip (Art. 20 III GG) sowie – und dies vor allem – bei der weiteren Frage nach dem oder den verantwortlichen Regelungsadressaten in der baurechtlichen Eingriffsverwaltung der Fall (vgl. dazu die §§ 5 bis 9 PolG).

2. Gesetzgebungszuständigkeit

Das öffentliche Baurecht zerfällt nach traditionellem Verständnis in zwei Teil-Rechtsgebiete, nämlich in das **Städtebaurecht**, dem das hier bedeutensame (*flächenbezogene*) **Bebauungsrecht** (§§ 29 bis 38 BauGB)² und das **Baunutzungsrecht** (*BauNVO; PlanzV*)³ angehört, und in das (anlagenbezogene) **Bauordnungsrecht**, welches das spezielle – europarechtliche beeinflusste⁴ – **Bauproduktenrecht**⁵ einschließt.

1 So § 2 XVI NBauO.

2 *Baugesetzbuch* (BauGB) v. 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

3 *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); *Planzeichenverordnung* (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

4 Vgl. dazu vor allem die *Bauproduktenverordnung/EU* (EUV Nr. 305/2011) und die *Akkreditierungs- und Marktüberwachungs-Verordnung/EG* (EGV Nr. 765/2008) sowie das *Bauprodukte-Marktüberwachungs-Durchführungsgesetz* (BauPMÜDG) v. 15.3. 2011 (GBl. S. 94), geändert durch G 1.4.2014 (GBl. S. 97).

5 Vgl. die §§ 1 I 1, 2 X, 3 I, 16b und 16c LBO, §§ 17 bis 25 LBO, §§ 63, 64 I 2 Nr. 4 und 66 III 1 LBO sowie § 73a LBO und die dazu erlassene normkonkretisierende VwV TB.

- 4 **Städtebaurecht** ist Bundesrecht (BauGB; BauNVO, PlanzV). **Bauordnungsrecht** ist Landesrecht (LBO).¹ Dieses Nebeneinander von Bundes- und Landesbaurecht ist die Folge der unterschiedlichen Zuständigkeiten für die Gesetzgebung auf dem Gebiet des öffentlichen Baurechtes. Das BVerfG hat im sog. *Karlsruher Baurechtsgutachten*² erkannt, dass der Bund unter den Voraussetzungen des Art. 72 II GG die Zuständigkeit hat zur Regelung des Rechtes der städtebaurechtlichen Planung, der Baulandumlegung, der Zusammenlegung von Grundstücken, des Bodenverkehrs, der Erschließung sowie der Bodenbewertung, soweit sie auf diese Gebiete sich bezieht (Art. 74 Nr. 18 GG a. F. „*Bodenrecht*“), und dass eine Zuständigkeit des Bundes zur Regelung des Baupolizeirechtes im bisher gebräuchlichen Sinne (*nunmehr: Bausicherheitsrecht*) nicht besteht (Art. 70 I GG).

3. Sog. Baunebenrecht

- 5 Das Städtebau- und das Bauordnungsrecht als *Öffentliches Baurecht* und *Besonderes Verwaltungsrecht* stehen nicht gleichsam isoliert im Raum, sondern sind offen, Regelungen aus anderen Rechts- und besonderen Fachgebieten als sog. *Baunebenrecht* auf- oder abdrängend hinzunehmen, namentlich das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht (BImSchG; Rechtsverordnungen), das Naturschutz- und Landschaftspflegerecht (BNatSchG; NatSchG; Rechtsverordnungen), das (Landes-)Denkmalschutzrecht (DSchG), (Landes-)Gaststättenrecht (LGastG), das (Landes-)Glückspielrecht (LGlüG), das Straßenrecht (StrG, FStrG), das (Landes-)Wohnwirtschaftsrecht (ZwEWG; Gemeindecaputungen), das (Bundes-)Prostituiertenschutzrecht (ProstSchG; AGProstSchG), das (Landes-)Heimrecht (WTPG; HeimMind-BauV), das Wasserrecht (WHG; WG), das Raumordnungsrecht (ROG; LPlG; Landesentwicklungsplan; Regionalpläne), das (Bundes-)Energieeinsparungsrecht (EnEG; EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärmerecht (EEWärmeG; EWärmeG), das (Bundes-)Betriebssicherheitsrecht (ProdSG; BetrSichV), das (Landes-)Kommunalverfassungsrecht (GemO; GKZ), das (Landes-)Baugebührenrecht (LGebG; Rechtsverordnungen, KAG, Satzungen) u. Ä. m.

1 *Landesbauordnung für Baden-Württemberg* (LBO) v. 5.3.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 410), *zuletzt geändert durch G 18.7.2019* (GBl. S. 313).

2 BVerfG, Rechtsgutachten v. 16.6.1954 – 1 PBvV 2/52 –, BVerfGE 3, 407; vgl. auch BVerfG, Beschl. v. 7.3.2017 – 1 BvR 1314/12, 1 BvR 1630/12, 1 BvR 1694/13, 1 BvR 1874/13 –, NVwZ 2017, 1111 (Art. 74 I Nr. 18 GG „Recht der Spielhallen“).

II. Abstandsflächenrecht

1. Sitz der Rechtsmaterie

a) Allgemeines

Das Abstandsflächenrecht gehört dem (landesrechtlichen, nicht revisiblen¹) Bauordnungsrecht an. Es ist *Inhaltsbestimmung des Eigentums* (Art. 14 I GG).² Es ist – in Anlehnung an die damalige orientierende ARGEBAU-MBO 1993 – schon durch die LBO 1995,³ dem sog. Stammgesetz bezüglich späterer Gesetzesänderungen (vgl. § 79 Satz 1 LBO), neu strukturiert und teilweise auch verändert, die Abstandsflächenmaße sind reduziert worden. Ihre Reduzierung sollte eine größere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen, insbesondere den Wohnungsbau zur Deckung des (auch heute noch) für dringend erachteten Wohnungsbedarfes der Bevölkerung erleichtern (vgl. auch § 1 VI Nr. 2 BauGB). Der die Umwelt schützende öffentliche (bodenrechtliche) Belang des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Grund und Boden (sog. Flächenspar- und Schonungsgebot; vgl. §§ 1 VI Nr. 7 und 1a II BauGB) sollte untergeordnet-begleitend unterstützt, vor allem sollten verdichtete Bauformen und damit die aus der Sicht des Städtebaurechtes bevorzugte Innenentwicklung der Städte und Gemeinden begünstigt werden.⁴

6

b) Sachlicher Anwendungsbereich der LBO (Regel-Ausnahme-Rückausnahme-Prinzip)

Das Abstandsflächenrecht trifft auf alle Anlagen und Einrichtungen zu, die dem sachlichen Anwendungsbereich der LBO unterfallen (§ 1 LBO). Dies gilt sowohl für baugenehmigungs- bzw. zustimmungspflichtige Vorhaben in den entsprechenden Verwaltungsverfahren (§§ 49 und 70 I LBO; §§ 9 und 22 LVwVfG) als auch für verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 V 1 LBO) sowie für kenntnisgabefähige Vorhaben (§ 51 IV LBO).

7

§ 1 I LBO enthält die **Regelstatbestände**, § 1 II LBO die **Ausnahmetatbestände** mit ihren **Rückausnahme-Tatbeständen**.

8

1 BVerwG, Beschl. v. 16.8.2019 – 4 B 41/17 –, ZfBR 2018, 799.

2 BVerwG, Urt. v. 7.11.1997 – 4 C 7/97 –, NVwZ 1998, 735 = ZfBR 1998, 158 = BauR 1998, 533 = JuS 1998, 1172 Nr. 15.

3 *Landesbauordnung für Baden-Württemberg* (LBO) v. 8.8.1995 (GBl. S. 617; zu den *Gesetzesmaterialien* vgl. LT-Drucks. 11/5537 v. 31.1.1995; LT-Drucks. 11/6157 v. 21.6./12.7.1995); vgl. dazu *Schenk*, a. a. O.

4 LT-Drucks. 11/5337 v. 31.1.1995, S. 10.

Beispiele

(1) Die LBO ist auch auf *Gebäude* (§ 2 II LBO) anwendbar, die als *Nebenanlagen von Straßen* Bestandteil von öffentlichen Verkehrsanlagen sind (Straßenmeistereien, Gerätehöfe, Straßenwärterhütten; Nebenbetriebe an Bundesautobahnen (§ 1 II 1 Nr. 1 LBO; § 2 II Nr. 4 StrG;¹ § 1 IV Nr. 4, V Nr. 5 FStrG).²

(2) Der dem öffentlichen Personenverkehr (ÖPV) oder der Schülerbeförderung dienende *Fahrgast-Unterstand* auf einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche unterfällt als bauliche Anlage (§ 2 I LBO) dem sachlichen Anwendungsbereich der LBO, weil er namentlich nicht zu einer öffentlichen Straße im Sinne des § 2 StrG gehört (§ 1 I 1, II 1 Nr. 1 LBO). Er ist als Gebäude (§ 2 II LBO) ohnehin von der Ausnahme des § 1 II 1 Nr. 1 LBO wieder ausgenommen (sog. *Rückausnahme*).

Der Umstand, dass Fahrgast-Unterstände als Gebäude, sofern sie dem ÖPV oder der Schülerbeförderung dienen, gemäß § 50 I Anhang Nr. 1 Buchst. h LBO verkehrsfrei sind, ist für die Anwendbarkeit der LBO auf sie unerheblich. Fahrgast-Unterstände als „Gebäude ohne Aufenthaltsräume“ (§ 2 VII LBO) auf öffentlichen Verkehrsflächen haben allerdings nach Maßgabe des § 6 I 1 Nr. 2 LBO keine Abstandsflächen.

Sollte im Übrigen ein Fahrgast-Unterstand nicht die Merkmale eines Gebäudes erfüllen, wäre er nur unter den Voraussetzungen des § 6 I 1 Nr. 3 LBO abstandsflächenrechtlich erheblich.

(3) Eine *Aufschüttung*, die als Untergrund einem dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Geh- und Radweg entlang von Privatgrundstücken dient, gilt zwar als bauliche Anlage (§§ 1 I 1 LBO und 2 I 3 Nr. 1 LBO), fällt aber nach § 1 II 1 Nr. 1 LBO als *Bestandteil einer öffentlichen Verkehrsanlage* nicht unter den sachlichen Anwendungsbereich des Bauordnungsrechtes und löst daher keine Abstandsflächen gemäß § 5 LBO aus.³

(4) *Stützmauern* sind bauliche Anlagen (§ 2 I 1, X LBO) zur Sicherung von Böschungen und Geländeeinschnitten. Sie unterfallen als solche an sich dem sachlichen Anwendungsbereich der LBO (§ 1 I 1 LBO). Sie sind nach Maßgabe des § 6 I 2 Nr. 3 LBO auch abstandsflächenrechtlich erheblich. Abstandsflächenrecht gilt indessen gleichwohl nicht, wenn die Stützmauer zu einer öffentlichen Verkehrsanlage gehört, sie etwa Bestandteil einer öffentlichen Straße ist (vgl. §§ 1 II 1 Nr. 1 LBO, § 2 II Nr. 1 Buchst. a StrG).

(5) Die Vorschrift des § 14 FeuVO,⁴ die aufgrund der LBO erlassen worden ist, stellt besondere Anforderungen auch an *Druckbehälter für Flüssiggas* (§ 1 I 4 Anhang 2 Abschnitt 4 BetrSichV),⁵ die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen

1 *Straßengesetz für Baden-Württemberg* (StrG) v. 11.5.1992 (GBl. S. 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch G 5.2.2019 (GBl. S. 25).

2 *Bundesfernstraßengesetz* (FStrG) v. 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237).

3 OVG NW, Beschl. v. 4.9.2013 – 2 B 1001/13 – <juris>.

4 *Feuerungsverordnung* (FeuVO) v. 24.11.1995 (GBl. S. 806), zuletzt geändert durch Art. 133 VO 23.2.2017 (GBl. S. 99/114).

5 *Betriebssicherungsverordnung* (BetrSichV) v. 3.2.2015 (BGBl. I S. 49), zuletzt geändert durch Art. 1 V 30.4.2019 (BGBl. I S. 554).

Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt sind. Daher unterliegen diese Druckbehälter dem sachlichen Anwendungsbereich der LBO (§ 1 I 2 LBO); einer der Ausnahmefälle des § 1 II LBO ist nicht gegeben. Die Druckbehälter sind deshalb als nicht zu den Gebäuden gehörende bauliche Anlagen nach Maßgabe der §§ 5 I 1 und 6 I 1 Nr. 3 LBO abstandsflächenrechtlich erheblich.

Im Übrigen sind die abstandsflächenrechtlichen Vorschriften in allen *fachgesetzlichen* *Verwaltungsverfahren* zu beachten, in denen sie zum materiellen Prüf- (Entscheidungs-)Programm der nach dem jeweiligen Fachgesetz zuständigen Behörde gehören. 9

Beispiel

(1) Die abstandsflächenrechtlichen Vorschriften gehören zum Prüf- (Entscheidungs-)Programm auch im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§§ 6 I Nr. 2 und 13 BImSchG).

(2) Durch die Planfeststellung wird die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt; neben der Planfeststellung sind andere behördliche Entscheidungen nach Bundes- oder Landesrecht, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen und Planfeststellungen nicht erforderlich; durch die Planfeststellung werden alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend geregelt (§ 75 I [L] VwVfG).

c) §§ 5 bis 7 LBO

Das Abstandsflächenrecht ist in den – nach Maßgabe des § 1 LBO anwendbaren – §§ 5 bis 7 LBO geregelt. Die auf nur 3 Paragraphen und insgesamt 11 Absätze sich erstreckenden Regelungen, welche inhaltlich den erforderlichen Grenzabstand, Gebäude- und Anlagenabstand sowie den Außenwandabstand zusammenfassen, lassen nicht unbedingt auf die Möglichkeit einer raschen Durchdringung ihrer Struktur und ihres Inhaltes schließen.¹ Im Übrigen können die §§ 5 bis 7 LBO auch im Falle der *Teilung von (bestimmten) Buchgrundstücken* Bedeutung erlangen (vgl. § 8 LBO).² Und sie gelten auch für Vorhaben im Sinne des – nicht durch § 38 BauGB verdrängten – § 29 I BauGB (§ 29 II BauGB). 10

d) Örtliche Bauvorschriften aufgrund von § 74 I 1 Nr. 7 Satz 1 bis Satz 3 LBO

Der Landesgesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, im Rahmen der LBO in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes durch 11

¹ *Krieger/Luckas*, a. a. O.; *Happ*, a. a. O.; *Boeddinghaus*, Sozialabstand, BauR 2004, 763 ff.

² *Rn 286 ff.*

Satzung **Örtliche Bauvorschriften** (ÖBauV) über andere als die im § 5 VII LBO vorgeschriebenen Abstandsflächenmaße zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen zu erlassen (§ 74 I 1 Nr. 7 **Satz 1** LBO).

Achtung

ÖBauV können nicht im Gewande von Polizeiverordnungen der Gemeinden in ihrer Eigenschaft als zuständige **Ortspolizeibehörden** erlassen werden (§§ 10 I, 13 Satz 2, 61 I Nr. 4 und 62 IV PolG).¹

- 12 Der Landesgesetzgeber ermächtigt sodann die Gemeinden, andere AFT – im Anschluss an § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB – vorzuschreiben „... *soweit dies zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaurechtlichen Satzung erforderlich ist*“, wobei die ausreichende *Belichtung*² zu gewährleisten ist (§ 74 I 1 Nr. 7 **Satz 2** LBO); „*Belichtung*“ bedeutet in der Architektur die Ausleuchtung eines Raumes mit Tageslicht. Hierfür bedarf es einer *städtebaulichen Rechtfertigung*.

Beispiel

Die AFT kann (abweichend von § 5 VII LBO) bestimmt werden – erstens – durch die zwingende Lage der Außenwand auf dem Baugrundstück (Festsetzung einer Baulinie) und – zweitens – durch die (Nutzungsmaß-)Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 BauNVO) (sog. **baukörperbezogene Determinierung von Außenwänden**).³

- 13 Und er ermächtigt letztlich die Gemeinden, durch städtebaurechtliche Satzung zu regeln, dass „... *§ 5 VII LBO keine Anwendung findet*“, dass also § 5 VII LBO nicht gelten soll, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaurechtlichen Satzung, vor allem durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes aufgrund von § 9 I Nr. 2a BauGB⁴ „... *Außenwände zugelassen oder sogar vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen mit größeren oder geringeren Tiefen*⁵ *als nach diesen Vorschriften (an sich) liegen müssten*“ (§ 74 I 1 Nr. 7 **Satz 3** LBO). Auch hierfür bedarf es einer städtebaulichen Rechtfertigung.

1 *Polizeigesetz* (PolG) v. 13.1.1992 (GBl. S. 1, ber. S. 596, ber. GBl. 1993 S. 155), zuletzt geändert durch Art. 3 Nr. 1 G 26.3.2019 (GBl. S. 93/95).

2 Der Landesgesetzgeber spricht hier von „*Belichtung*“ und im § 6 III 1 Nr. 2 LBO von „*Beleuchtung mit Tageslicht*“, obwohl es wahrhaft um dieselbe Sache geht.

3 BayVGH, Beschl. v. 29.12.2005 – 1 NE 05.2818 –, NVwZ-RR 2007, 761.

4 Die Vorschrift ist durch das StadtPlERlG v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in das BauGB eingefügt worden.

5 OVG NW, Urt. v. 20.11.2009 – 7 D 124/08 – <juris> m. N.; OVG NW, Urt. v. 18.2.2011 – 7 D 52/10 –, BauR 2011, 1292.

Dies bedeutet: Die Sätze 2 und 3 im § 74 I 1 Nr. 7 LBO enthalten eine ausdrückliche Ermächtigung für die Gemeinden, satzungsmäßig dem Bauleitplanungsrecht den Vorrang vor dem landesrechtlichen Abstandsflächenrecht in Bezug auf Abstandsflächenmaße einzuräumen.¹ Diese Ermächtigungen hängen damit zusammen, dass die Gemeinden in ihrer Eigenschaft als örtliche Planungsträger- und als Ortsgesetzgeberinnen bei der Bauleitplanung neben den bundesrechtlichen Vorschriften (BauGB) auch landesrechtliche Bestimmungen, namentlich das Abstandsflächenrecht, zu beachten haben, wobei allerdings das Landesrecht insoweit selbst die Reichweite seiner Regelung im Sinne subsidiärer Geltung beanspruchen kann.²

14

2. Schutzziele

a) Bausozialrecht

Das Abstandsflächenrecht ist **Bausozialrecht**, soweit es dazu dient, die Belichtung (Besonnung) der (Bau- und Baunachbar-)Grundstücke sowie deren Belüftung in ausreichendem Maße zu gewährleisten und damit die allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**³ zu wahren sowie die zweckentsprechende Benutzbarkeit insbesondere der Gebäude zu sichern (§ 3 I 1 LBO).⁴ Es schützt in dieser Hinsicht vor **erheblichen Vorenthaltungsnachteilen** vor allem bezüglich der Baunachbargrundstücke;⁵ diese Nachteile werden nicht vom Begriff „schädliche Umwelteinwirkungen“ (§ 3 I BImSchG) erfasst. Es hat insoweit baunachbar-schützende Funktion.

15

Beispiele

(1) Die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Baunachbargrundstückes sicherzustellen. Der Baunachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann unter diesem Blickwinkel grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechtes hinausgeht. Denn die landesrechtlichen Grenzabstands-vorschriften stellen insoweit ihrerseits eine Konkretisierung des Gebotes baunachbarlicher Rücksichtnahme dar.⁶ Das Abstandsflächenrecht zielt auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard ab und hat dabei die Ausleuchtung

1 LT-Drucks. 14/5013 v. 19.8.2009, S. 58.

2 BVerwG, Beschl. v. 22.9.1989 – 4 NB 24/89 –, ZfBR 1990, 100 = NVwZ 1990, 361.

3 **Rn 42f.**

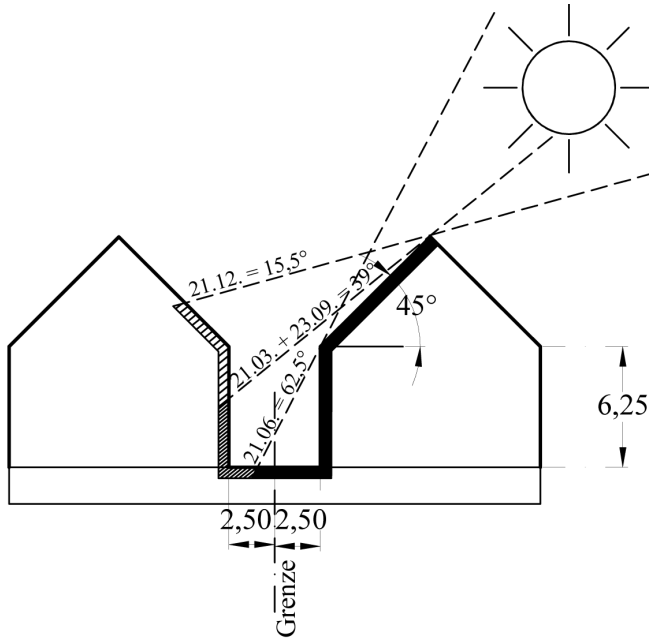
4 *Heid*, a. a. O.

5 Zu diesem Gesichtspunkt vgl. § 6 III 1 Nr. 2 LBO; *Boeddinghaus*, Was ist ausreichende Tagesbeleuchtung, ZfBR 1999, 77 ff. (mit Beispielen).

6 BVerwG, Beschl. v. 6.12.1996 – 4 B 215/96 –, NVwZ-RR 1997, 516.

von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,50 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet, im Blick.¹

(2) In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Baunachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstückes bzw. von Wohnräumen und zu Möglichkeiten der Einsichtnahme kommt, die in einem bebauten Gebiet üblich sind.²



Schutzziel Besonnung nach Jahreszeiten.

- 16 Der Schutz des sozialen Wohnfriedens und der Schutz vor unerwünschter Einsicht in Baunachbargrundstücke,³ die beide als Schutzzwecke des Abstandsflächenrechtes gelegentlich unter dem Gesichtspunkt des sog.

1 BayVGH, Urt. v. 15.12.2008 – 22 B 07.143 –, BayVBl 2009, 530 unter Hinweis auf die LT-Drucks. BY 15/7161 v. 15.1.2007, S. 43.

2 OVG NW, Beschl. v. 14.7.2015 – 7 A 9/15 – <juris>; OVG NW, Beschl. v. 18.2.2014 – 7 B 1416/13 – <juris>.

3 VGH BW, Urt. v. 3.4.1992 – 8 S 286/92 –, BauR 1992, 750.

Sozialabstandes hervorgehoben werden,¹ sind indessen die nur mittelbaren Folgen des Abstandsflächenrechtes im Sinne eines bloßen Rechtsreflexes. Der Schutz einer *ungestörten Aussichtslage* durch das Abstandsflächenrecht wird generell verneint.² Das Abstandsflächenrecht soll auch nicht dem Schutz einer bloßen grenznahen Wegeparzelle³ oder befestigten Garagenzufahrt dienen. Und es gibt keine gesetzlichen Vorgaben zu etwaigen Mindestabständen von Betreuungseinrichtungen zu Wohngebäuden; insbesondere ist zu berücksichtigen, dass auch dem Bebauungsrecht (§§ 29 ff. BauGB) ein „*Milieuschutz*“ fremd ist.⁴

b) Bausicherheitsrecht
aa) Vorbeugender baulicher Brandschutz

Das Abstandsflächenrecht ist – und dies vor allem – Bausicherheitsrecht. Es dient mit seinem grundsätzlichen Abstandsflächengebot dem vorbeugenden baulichen Brandschutz.⁵ Es ist geeignet, der Ausbreitung eines Brandes (Schadenfeuers) und des dadurch entstehenden (Brand-)Rauches auch auf Baunachbargrundstücke (*Brandüberschlag*) entgegenzuwirken (§ 15 I LBO; *Abschottungsprinzip*).

17

1 Zum Schutz des sozialen Wohnfriedens (**Sozialabstand**) vgl. BVerwG, Beschl. v. 10.12.1997 – 4 B 204/97 –, BauR 1998, 319 = NVwZ 1998, 395 = JuS 1998, 665 = ZfBR 1998, 106 (bejaht); OVG BB, Beschl. v. 18.7.2018 – 10 S 68/17 – <juris>; OVG BB, Beschl. v. 7.8.2015 – 10 S 12/15 – <juris> (bejaht); OVG NW, Urt. v. 5.2.1996 – 10 A 3624/92 –, BauR 1996, 835; OVG NW, Beschl. v. 30.9.1996 – 10 B 2276/96 –, BRS 58 Nr. 180; OVG NW, Beschl. v. 1.2.2000 – 10 B 2092/99 –, NVwZ 2001, 340 = BauR 2000, 1463 (Sozialabstand); VGH BW, Beschl. v. 10.9.1998 – 8 S 2137/98 –, VBIBW 1999, 26 = BauR 1999, 1282 (ausdrücklich verneint); VGH BW, Beschl. v. 18.3.2014 – 8 S 2628/13 –, NVwZ-RR 2014, 545 = BauR 2014, 1130 = VBIBW 2014, 454 (ausdrücklich verneint); SächsOVG, Urt. v. 28.8.2005 – 1 B 889/04 –, SächsVBl 2006, 183 (ausdrücklich verneint); OVG RP, Urt. v. 22.9.2000 – 1 A 10952/00 –, NVwZ-RR 2001, 290 (verneint); anders noch VGH BW, Urt. v. 26.11.1986 – 3 S 1723/86 –, VBIBW 1987, 465 und VGH BW, Urt. v. 10.10.1996 – 3 S 2205/94 –, VBIBW 1997, 266; vgl. auch VGH BW, Beschl. v. 14.6.1999 – 3 S 1357/99 –, VBIBW 2000, 116; differenzierend BayVGH, Urt. v. 3.12.2014 – 1 B 14.1819 –, NVwZ-RR 2015, 365 (bejaht) und dazu einschränkend BayVGH, Beschl. v. 5.5.2015 – 1 ZB 13.2010 –, BayVBl 2016, 559; *Boeddinghaus*, Sozialabstand, BauR 2004, 763 ff.; *Happ*, a. a. O.

2 Vgl. dazu VGH BW, Beschl. v. 8.7.1981 – 3 S 1156/81 – <juris>; *Schweinöck*, a. a. O.

3 NdsOVG, Beschl. v. 9.9.2004 – 1 ME 194/04 –, BauR 2005, 372 = NVwZ-RR 2005, 17; vgl. auch **Rn 451**.

4 VGH BW, Beschl. v. 18.3.2014 – 8 S 2628/13 –, BauR 2014, 1130 = NVwZ 2014, 545 = VBIBW 2014, 454.

5 So auch SächsOVG, Urt. v. 28.8.2005 – 1 B 889/04 –, SächsVBl 2006, 183; andere Ansicht, *Sauter*, § 5 LBO Rn 4, die allerdings nicht überzeugt. Die Frage des vorbeugenden baulichen Brandschutzes stellt sich in den Fällen, in denen die vorgeschriebenen AFT unterschritten werden, in hervorgehobener Weise.

bb) Erfordernis von Brandwänden

- 18 Dem vorbeugenden baulichen Brandschutz dient das *Erfordernis von Brandwänden*. **Brandwände** müssen bestimmten Anforderungen genügen (§ 27 IV LBO; § 7 LBOAVO). Brandwände sind raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden oder Gebäudeabschnitten (sog. *Gebäude-Abschlusswände*). Sie sind dazu bestimmt, das Übergreifen eines (Schaden-)Feuers (*Brandüberschlag*) auf andere Gebäude oder Gebäudeabschnitte zu verhindern.¹ Brandwände bilden nach dem Verständnis des Landesgesetzgebers das klassische Bauteil der brandschutztechnischen Abschottung, durch den ein Brand zunächst auch ohne Eingreifen der Feuerwehr gestoppt werden und jedenfalls nicht weiter sich ausbreiten soll. Bereits die Funktion einer Brandwand setzt voraus, dass die äußere Bekleidung einer Wand nichtbrennbar sein muss. Anderenfalls wäre die Funktion des Stoppens eines Brandes auch ohne Eingreifen der Feuerwehr gefährdet. Die „Brandwand“ bildet das „klassische“ Bauteil der brandschutztechnischen Abschottung, an dem ein Brand zunächst auch ohne Eingreifen der Feuerwehr gestoppt werden soll und sich jedenfalls nicht weiter ausbreiten darf. Diese Funktion setzt voraus, dass auch die (äußeren) Bekleidungen der Wand (Außenbekleidungen) nichtbrennbar sind. Eine Wand, die zwar aus nichtbrennbaren Baustoffen besteht (z. B. Ziegel oder Beton), aber flächig mit brennbaren Dämmstoffen in nicht unerheblicher Dicke bekleidet ist, kann das Schutzziel des § 27 IV LBO nicht erfüllen.²
- 19 Brandwände sind grundsätzlich erforderlich als Gebäude-Abschlusswände (sog. **äußere Brandwände**; § 27 IV LBO), wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von < 2,50 m gegenüber Baunachbargrenzen oder mit einem Abstand von < 5,00 m zu bestehenden oder baurechtlich zulässigen Gebäuden auf demselben Buchgrundstück errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von 5,00 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden (öffentlich-rechtlich) gesichert ist (§ 7 I Nr. 1 LBOVVO; zu Ausnahmen vgl. § 7 II LBOAVO; zu den sog. **Brandwand-Ersatzwänden** vgl. § 7 III 2 LBOAVO).

Beispiel

Das Brandschutzkonzept des Landesgesetzgebers geht dabei davon aus, dass ab einem Abstand zwischen zwei Gebäuden von 5,00 m ein ausreichender Schutz vor einer Brandübertragung von Gebäude zu Gebäude gegeben ist. Das Gebot zur Herstellung von Brandwänden gilt daher nicht nur für die erstmalige Errichtung einer Wand als Abschlusswand eines Gebäudes, sondern auch für nachträgliche Änderungen bestehender Gebäude.³

1 „Jeder soll auch abdecken seinen Ofen und seine Mauer, dass die Funken nicht in eines anderen Mannes Hof fliegen, diesem zum Schaden.“ (Sachsenspiegel, Landrecht Buch II Art. 51 § 2).

2 BayVGH, Beschl. v. 27.8.2019 – 15 ZB 19.428 – <juris>.

3 OVG BB, Beschl. v. 17.2.2016 – 10 N 22/14 –, NVwZ-RR 2016, 407.