

Bauordnung Nordrhein-Westfalen: BauO NRW

Schönenbroicher / Kamp / Henkel

2. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-71017-9
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

anspruch vorliegt. Auch **nachbarliche Belange** sind hier nicht zu prüfen. Vielmehr hat der Gesetzgeber Änderungen dieses Umfangs als dem Nachbarn zumutbar angesehen.⁴⁴⁸ Allerdings führt diese Konkretisierung des Bestandsschutzes nicht zu einem Wegfall seiner Grundbedingungen. Die Identität und hier insbesondere die statische Struktur des Gebäudes müssen gewahrt bleiben.⁴⁴⁹

b) Kombination der Tatbestände. Absatz 11 ermöglicht auch Vorhaben, die auf 302 mehrere der formulierten Tatbestände zurückgreifen.⁴⁵⁰

2. Änderungen und Nutzungsänderungen

a) Bauliche Änderungen innerhalb des Gebäudes (Ziffer 1). Änderungen gemäß 303 Satz 1 Ziffer 1, gemeint sind **bauliche Änderungen**,⁴⁵¹ dürfen **nur innerhalb des Gebäudes** erfolgen und Dach, Außenwände und auch die dazu gehörenden Öffnungen nicht betreffen. Insofern ist die Regelung – anders als die der Ziffern 2 und 3 – unabhängig vom tatsächlichen Grenzabstand des betroffenen Gebäudes. Aus den Grenzen des Bestandsschutzes ergeben sich weitere Beschränkungen, auf die in der Einleitung zu den Absätzen 7 und 10 bis 13 unter Rn. 221 genauer eingegangen wird.

b) Nutzungsänderungen (Ziffer 2). Nutzungsänderungen gemäß Satz 1 Ziffer 2 304 stehen unter dem üblichen **planungsrechtlichen Vorbehalt**. Eine erneute Prüfung der Abstandsflächen ist bei Nutzungsänderungen im Rahmen der Variationsbreite der bestandsgeschützten Nutzung nicht angezeigt. Wird allerdings eine Nutzungsänderung verfolgt, die nicht mehr vom Bestandsschutz gedeckt ist, wird auch die Genehmigungsfrage im Hinblick auf die Abstandsflächen wieder aufgeworfen.⁴⁵²

c) Bauliche Änderungen am Gebäude (Ziffer 3). Der **Umfang der Änderungen** 305 ist grundsätzlich nicht beschränkt, soweit die weiteren Bedingungen der Ziffer 3 eingehalten werden. Als Folge des in Satz 1, Ziff. 2 und 3 genannten Begriffs „**Abstand**“ wird das Maß von 2,50 m anders ermittelt als die Abstandsfläche, nämlich **senkrecht zur Grundstücksgrenze**. Somit kann der Fall eintreten, dass ein Gebäude die Abstandsfläche von 3 m einhält, sein Abstand zur Nachbargrenze aber unter 2,50 m liegt. Anders als in Absatz 7, der von durch nachträgliche Dämmung näher an die Nachbargrenze tretenden Außenwänden ausgeht, bleibt in den Fällen des Absatz 11 deren räumliche Lage gleich. Rechtsfolgen können damit nicht eintreten, denn das Gebäude hält auch nach der Änderung oder Nutzungsänderung die bisherige Abstandsfläche ein. Absatz 11 kommt aber nur bei Gebäuden zur Anwendung, welche die aktuellen Abstandsflächen nicht einhalten.

Einer Nachbargrenze gemäß Satz 1 Ziffer 3 **zugekehrt** ist eine Außenwand, die zu 306 ihr einen Winkel von 75 Grad und weniger bildet. Der Wert leitet sich aus der Regelung des § 6 Absatz 3 Nr. 1 ab und geht auf die Tatsache zurück, dass etwa unterhalb eines Winkels von 75 Grad eine unmittelbare **Einsicht** oder auch **Bemerkbarkeit** gegeben sein kann. Speziell von den damit angesprochenen Außenwänden können also wesentliche **Nachteile für die Nachbarschaft** ausgehen, die gegenüber der Bestandssituation nicht verschärft werden sollen. Daher sind Änderungen dieser Wände in Länge und Höhe sowie die Herstellung neuer oder größerer Öffnungen in diesen Wänden auch nach Ziffer 3 unzulässig. **Öffnungen** sind neben Fenstern und Türen zum Beispiel Be- und Entlüftungsöffnungen. Die Regelung gilt analog auch für geneigte **Dachflächen**. Flachdächer können die angesprochenen negativen Auswirkungen hingegen nicht haben.

⁴⁴⁸ OVG Münster, Beschl. v. 8.3.2007, 7 A 3782/05 und 22.11.2011, 2 A 262/11.

⁴⁴⁹ OVG Münster, Beschl. v. 18.6.2003, 7 B 342/03 und 16.3.2007, 10 B 14/07.

⁴⁵⁰ VG Gelsenkirchen, Beschl. v. 2.8.2016, 5 L 1352/16.

⁴⁵¹ OVG Münster, Beschl. v. 2.8.2007, 7 A 880/07.

⁴⁵² OVG Münster, BRS 48 Nr. 139; BRS 57 Nr. 135.

3. Ermessensentscheidungen (§ 6 Absatz 11 Satz 2)⁴⁵³

- 307 **Ermessensentscheidungen nach Satz 2** erfordern eine detaillierte Würdigung der örtlichen Situation „und eine am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit orientierte Abwägung des Interesses des Bauherrn an der Verwertung einer vorhandenen Gebäudesubstanz mit den nachbarlichen Belangen ...“.⁴⁵⁴ Deutlich wird damit aber auch, dass die in Satz 1 genannten Abstände **keine absoluten Grenzen** darstellen, deren Überschreitung unweigerlich zu unvermeidbaren Brandgefahren führen muss.⁴⁵⁵ Auch Abweichungen von Brandschutzbestimmungen sind hier nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Vielmehr sind die konkreten **Umstände des Einzelfalles** zu würdigen.⁴⁵⁶

4. Ausschluss von Gebäuden nach Absatz 8 (§ 6 Absatz 11 Satz 3)

- 308 Satz 3 wurde klarstellend neu eingefügt, um missbräuchlicher Nutzung der Regelungen aus den beiden vorherigen Sätzen des Absatz 11 vorzubeugen. In Absatz 8 werden Garagen und bestimmte weitere Gebäude abstandsflächenrechtlich privilegiert und dürfen an der Grenze, ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden. Hier bestand die Besorgnis, dass zum Beispiel Garagen als Neubau nach Absatz 8 ohne Abstandsfläche an der Nachbargrenze errichtet würden und die Nutzung dieser bestehenden Garage dann auf Grundlage von Absatz 11 in Wohnraum geändert werden könnte.⁴⁵⁷ Eine vergleichbare Regelung bestand bereits in der „Vorgängerregelung“ des § 15 Satz 3 der BauO 2000.

XIV. Besondere städtebauliche Anforderungen (§ 6 Absatz 12)

1. Allgemeines

- 309 **a) Ziele der Regelung.** Ziel der Regelung des Satzes 1 ist es, alte **Ortsbilder** zu erhalten, durch eine qualifizierte Ergänzung **historische Strukturen und Bausubstanz** zu bewahren, sowie städtebaulich typische und erhaltenswerte überkommene Strukturen wie Straßenfluchten oder Traufgassen über den reinen Bestandserhalt hinaus durch **Lückenschließungen** oder **Ergänzungen** zu schützen und weiter zu entwickeln.⁴⁵⁸ In Einzelfällen kann die Regelung auch den Erhalt und die Revitalisierung ungenutzter Denkmäler erleichtern.⁴⁵⁹ Vor diesem Hintergrund ist auch die Möglichkeit für die Bauaufsichtsbehörden zu sehen, **geringere Abstandsflächen ausdrücklich zu verlangen**.

Durch den in die BauO 2018 aufgenommenen neuen **Satz 2** treten zwei weitere Ziele hinzu: Die **Revitalisierung alter Bausubstanz** wird erleichtert, weil den Rahmen des **Bestandsschutzes** überschreitende Baumaßnahmen an Gebäuden, die aktuelle Abstandsflächen nicht einhalten, auch unabhängig von den in Satz 1 formulierten besonderen städtebaulichen Gründen möglich werden. Dies dient der „Revitalisierung alter Gebäudesubstanz im innerstädtischen Bereich“.⁴⁶⁰

Darüber hinaus können in überwiegend bebauten Gebieten **Ersatzbauten gleichartiger Kubatur**, auch mit **geänderter Nutzung**, errichtet werden, ohne die geltenden Abstandsflächen einhalten zu müssen. Beide Regelungen gehen insofern über **Absatz 11** (Umgebungsbebauung unbeachtlich, anwendbar aber nur im Rahmen des Bestandsschut-

⁴⁵³ Siehe auch oben VIII. Einleitung zu den Absätzen 7 und 10 bis 13.

⁴⁵⁴ OVG Münster, Beschl. v. 28.4.2010, 7 A 2065/08. Siehe auch oben Rn. 297 ff.

⁴⁵⁵ OVG Münster, Beschl. v. 24.3.2003, 10 A 4687/02.

⁴⁵⁶ OVG Münster, BauR 2009, 1431; beispielhaft zur Errichtung eines Außenkamins: OVG Münster, Urteil vom 9.3.2012, 2 A 2732/10; beispielhaft zur Beurteilung eines grenzständigen Gebäudes nach Abbruch der Nachbarbebauung: VG Gelsenkirchen, Urt. v. 28.11.2017, 6 K 3529/16.

⁴⁵⁷ LT-Drs. 17/12033 vom 4.12.2020, S. 94.

⁴⁵⁸ OVG Münster, Beschl. v. 17.4.2009, 7 E 314/09.

⁴⁵⁹ Umnutzung eines Hochbunkers zu Wohnzwecken, VG Köln, Urteil vom 11.10.2018, 8 K 7631/17.

⁴⁶⁰ LT-Drs. 17/2166 vom 13.3.2018, S. 106.

zes) und **Absatz 12 Satz 1** (Neubauten möglich, aber nur unter besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen) deutlich und grundlegend hinaus.⁴⁶¹ Zur Vermeidung von Entwicklungen, die dem **System der Abstandsflächen** grundlegend widersprechen, ist die Vorschrift **eng auszulegen** und auf solche Situationen zu beschränken, in denen ein Gebäude bei seiner Errichtung bzw. letzten Änderung **zulässig gewesen ist**, es heute aber – in der **bestehenden** und ggf. auch in der nunmehr beabsichtigten **Nutzung** – nicht mehr wäre. Damit kann z. B. der Umbau einer Grenzgarage in Wohnraum ausgeschlossen werden, weil die bisherige Nutzung als Garage nach wie vor zulässig ist. Damit ist gleichzeitig sichergestellt, dass die **Belastung der Nachbarn**, die schon bisher durch die Unterschreitung der Abstandsflächenvorgaben gegeben war, höchstens gleich bleibt, nicht aber ansteigt. Eine erhöhte Belastung nämlich würde unter Umständen die **Rechte der Angrenzender** nachteilig betreffen und somit dem letzten Halbsatz des Satzes 2 widersprechen.

b) Grenzen der Regelung. Absatz 12 ermöglicht ausschließlich **geringere Tiefen der Abstandsflächen**. Ein völliger Verzicht auf sie ist ebenso wenig vorgesehen wie die Forderung nach ihrer Vergrößerung.⁴⁶² Die angestrebten Lösungen müssen mit allen **öffentlichen Belangen** im Einklang stehen. Hierzu zählen primär das städtebauliche Einfügen und die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme.

2. Rahmenbedingungen

a) Bebaute Gebiete. Ein **(Bau)gebiet** ist einerseits kein kompletter Stadtteil, andererseits aber größer als nur ein einzelner Baublock. Es ist im Idealfall von **einheitlicher Struktur** oder mindestens von einem erkennbaren **Planungswillen** oder einer **architektonischen Idee** geprägt. **Überwiegend bebaut** ist ein solches Gebiet nicht bereits ab der in vielen juristischen Fragen üblichen Grenze von 50%; dies wäre ein im Städtebau ungeeignetes Kriterium. Eine städtebauliche Struktur muss zu 80 bis 90% fertig gestellt sein, um als überwiegend bebaut zu gelten und damit eine belastbare Grundlage für eine Entscheidung nach Absatz 12 darzustellen.⁴⁶³

b) Städtebauliche Gründe. Die deutlichen Abweichungen von den **Mindeststandards des Abstandsflächenrechts** und erst recht die **Vorgabe an einen Bauherrn** („kann verlangt werden“), mit geringeren Abstandsflächen zu bauen, erfordern **besondere und prägende gestalterische oder städtebauliche Gründe**, die sich aus der konkreten gewachsenen, historischen örtlichen Situation zuverlässig ableiten lassen. Dabei ist räumlicher Rahmen nicht allein die unmittelbare Umgebung des Vorhabens.⁴⁶⁴ Voraussetzung für die Anwendung ist ein **baulicher Bestand von einheitlicher, prägender und besonderer – positiver – Qualität**, dessen Erhalt im öffentlichen Interesse liegt und der insofern die atypische Situation des Baugrundstücks bewirkt. Ein **Denkmalbereich** oder ein nennenswerter Bestand an **Einzeldenkmälern** wäre hierfür ein zuverlässiger Beleg, ist aber keineswegs Bedingung. Hingegen ist die **Fortschreibung von Missständen**, die nur durch überzogene Dichte („Straßenschlucht“), aber nicht durch architektonische bzw. städtebauliche Qualität geprägt sind, oder heterogenen Strukturen unzulässig.⁴⁶⁵

Mit dem Begriff „rechtfertigen“ wird klargestellt, dass es sich nicht um städtebaulich zwingende Gründe handeln muss. „Gerechtfertigt iSv Absatz 12 Satz 1 sind geringere Tiefen der Abstandsflächen bereits dann, wenn sie „vernünftiger Weise geboten“ sind.“⁴⁶⁶

⁴⁶¹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, BauO NRW 2018: Handlungsempfehlung auf der Grundlage der Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im Oktober/November 2018, Januar 2019.

⁴⁶² OVG Münster, BRS 60 Nr. 105.

⁴⁶³ OVG Münster, Beschl. v. 17.7.2008, 7 B 195/08.

⁴⁶⁴ OVG Münster, Beschl. v. 17.7.2008, 7 B 195/08.

⁴⁶⁵ OVG Münster, BRS 57 Nr. 159.

⁴⁶⁶ BeckOK BauordnungsR NRW/Kockler, 8. Ed. 1.2.2021, § 6 Rn. 209.

- 313 **c) Erhaltungswürdige Gesamtsituation.** Die städtebaulichen bzw. architektonischen Belange werden durch die Hinweise auf die Gestaltung des Straßenbildes und auf „**besondere städtebauliche Verhältnisse**“ erläutert. Deutlich wird, dass es nicht um einzelne architektonisch hochwertige Objekte, sondern um eine **erhaltungswürdige Straßen- oder Quartiersituation** geht. Diese kann ihren Wert über historisches Wachstum, aber auch im Rahmen einer einheitlichen Planung gewonnen haben. Der zu betrachtende und zu bewertende Bereich ist merklich **größer als bei der Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB**.

Die erhaltungswürdige Gesamtsituation wird sich in aller Regel auf die Straßenseite der Gebäude beschränken. Nur in Ausnahmefällen, z. B. einheitlich gestaltete größere rückwärtige Hofräume oder aus Gründen der Nutzbarkeit erforderliche Mindestbautiefen, dürfte sie auch Hofsituationen, also Gebäuderückseiten betreffen. Hier gewinnen nicht zuletzt die Anforderungen an „erträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ erhöhte Bedeutung.⁴⁶⁷

- 314 **d) Weitere Bedingungen.** Die **Größe der Fläche**, auf der von den Regelungen des Absatz 12 Gebrauch gemacht werden darf, hängt von der Umgebungsstruktur ab. Die kleinste Einheit kann trotz des größeren Betrachtungsmaßstabs ein **einzelnes Gebäude**, das in einer **Baulücke** errichtet wird, sein. Als Obergrenze kann ein Baublock bzw. eine **Blockseite** angesehen werden, da es hier noch die erforderliche städtebauliche Prägung durch die benachbarten Baublocks gibt.
- 315 Die städtebaulichen, architektonischen oder historischen **Gründe müssen nicht zwingend sein**. Dies ist in städtebaulichen Fragen, die der Abwägung unterliegen, regelmäßig kaum möglich. Sie sollen aber unter **vernünftiger Betrachtungsweise** eine entsprechende Entscheidung **geboten** sein lassen. Das bloße **Sich-Einfügen nach § 34 BauGB** reicht weder aus, um die Anwendung des Absatz 12 Satz 1 zu begründen, noch, um den erforderlichen positiv-erhaltenden Beitrag zur städtebaulichen Gesamtsituation zu leisten.⁴⁶⁸

3. Anwendungsbereiche

- 316 **Charakteristische Einsatzgebiete** des Instruments nach Satz 1 sind **enge Straßenfluchten**, in besonderen Fällen **auch Rückfronten entsprechender Bebauung**, wenn es darum geht, eine aus Gründen der Nutzbarkeit erforderliche Mindestbautiefe zu erreichen. Weiterhin sind es historische Traufgassen, also Gassen zwischen giebelständigen Häusern, über die Höfe oder Nachbarstraßen erreicht werden konnten.

Die Regelungen des Satzes 2 können in Situationen hilfreich sein, in denen ein **Gebäude** bei seiner Errichtung bzw. letzten Änderung **zulässig war**, es heute aber – in der bestehenden und ggf. auch in der zukünftig beabsichtigten Nutzung – nicht mehr wäre, und es gleichzeitig so erhebliche funktionale bzw. bauliche Mängel aufweist, dass eine Sanierung unter den Bedingungen des Bestandsschutzes nicht mehr möglich oder mindestens unwirtschaftlich wäre.

4. Weiterführend

- 317 Die Möglichkeit, **Ersatzbauten** gleichartiger Kubatur zu errichten, erscheint grundsätzlich nachvollziehbar und unter bestimmten Rahmenbedingungen hilfreich, insbesondere wenn es nicht um komplette Neuerrichtungen, sondern um Umbauten geht, die aufgrund ihres Umfangs zum Verlust des Bestandsschutzes führen. Durch die erweiterte Anwendung auch auf **Vorhaben mit geänderter Nutzung** birgt sie Risiken, die durch eine klare Eingrenzung auf die oben formulierten Rahmenbedingungen⁴⁶⁹ beseitigt werden können.

⁴⁶⁷ VG Köln, Beschl. v. 27.3.2015, 2 L 119/15, vgl. auch OVG Münster, Beschl. v. 15.7.2015, 7 B 420/15.

⁴⁶⁸ OVG Münster, Beschl. v. 15.7.2015, 7 B 420/15.

⁴⁶⁹ Vgl. oben Ziffer 2, Rn. 311 ff.

XV. Sonderregelungen für Windenergieanlagen (§ 6 Absatz 13)

In **Abweichung vom Grundsatz der Gleichstellung** von anderen baulichen Anlagen mit Gebäuden existiert seit 1998 eine eigene Bemessungsregel für Abstandsflächen von **Windenergieanlagen**. Nach Absatz 13 Satz 1 gelten die Absätze 4–6, also die üblichen Berechnungsregeln, für Windenergieanlagen nicht. Stattdessen bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche bei diesen Anlagen gemäß Satz 2 nach der **Hälfte ihrer größten Höhe**. Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche nach der Definition des § 2 Absatz 4 im Bereich des Mastes. Die Abstandsfläche ist **kreisförmig**. 318

Der weit überwiegende Teil der Windenergieanlagen hat eine **horizontale Rotorachse**; insbesondere die großen, in das öffentliche Stromnetz eingebundenen Anlagen nutzen ausschließlich diese Technik. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius (Satz 3). 319

In geringem Umfang und insbesondere bei „Kleinwindanlagen“ finden sich **vertikale Rotorachsen**. Hier verändert sich die Höhe der Anlage nicht; die Abstandsfläche beträgt 50 % der Gesamthöhe. Derartige Anlagen werden gelegentlich **auf Gebäuden montiert**. Wenn sie sich nicht dem Gebäude unterordnen, sondern optisch auffällig sind und insofern gebäudegleiche Wirkungen entfalten, ist, analog zur Behandlung horizontal gestaffelter Wände nach Absatz 4, vgl. auch Abb. 17, die Höhe der Rotorachse vom Boden aus zu messen. 320

Nach Satz 4 ist die Abstandsfläche in allen Fällen ein **Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes**. Windenergieanlagen haben aufgrund ihrer Dimensionen sowie der besonderen optischen Wirkungen des sich drehenden Rotors erhebliche Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen in ihrer Umgebung. Die nach Absatz 13 erforderlichen Abstände bilden diese Problematik nicht annähernd ab, so dass in die Einhaltung des planungsrechtlichen **Gebots der Rücksichtnahme** in jedem Einzelfall zu prüfen ist. Deutlich größere Abstände können zudem aus **immissionsschutzrechtlichen Anforderungen** folgen (siehe oben Rn. 36), wozu neben einzuhaltenden Lärmwerten auch die Störung bzw. Gefährdung benachbarter Windenergieanlagen durch Turbulenzen gehören kann. In der Anlage A 1.2.8/6 zur als Technische Baubestimmung A 1.2.8.7 eingeführten „Richtlinie für Windenergieanlagen“ wird auf weitere einzuhaltende Abstände hingewiesen: „Abstände zu Verkehrswegen und Gebäuden sind unbeschadet der Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen wegen der Gefahr des Eisabwurfs (Windenergieanlage in Betrieb) und des Eisfalls (Windenergieanlage im Stillstand) einzuhalten, soweit eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit nicht auszuschließen ist. Abstände, gemessen von der Turmachse, größer als 1,5 x (Rotordurchmesser plus Nabenhöhe) gelten im Allgemeinen in nicht besonders eisgefährdeten Regionen als ausreichend. In anderen Fällen ist die Stellungnahme eines Sachverständigen erforderlich.“⁴⁷⁰ 321

XVI. Erleichternde Regelungen im Abstandsflächenrecht des § 6**1. Überblick**

Das Abstandsflächenrecht ist grundsätzlich zwingend und, da es sich auf konkrete Berechnungen stützt, auch zentimetergenau anzuwenden. Abstandsflächen „sind freizuhalten“ (Absatz 1 Satz 1). 322

Aber bereits der textliche Umfang des § 6 zeigt, dass dort eine Vielzahl an diesen Grundsatz einschränkenden bzw. auf bestimmte städtebauliche, architektonische und private Situationen bzw. Zielsetzungen reagierende Detailregelungen normiert wurde.

⁴⁷⁰ Richtlinie für Windenergieanlagen; Einwirkungen und Standsicherheitsnachweise für Turm und Gründung, März 2015.

- 323 Es gibt Situationen, in denen seine Anwendung sachlich nicht geboten ist, insbesondere bei Grenzbebauung. Geboten ist sie zudem erst ab einer bestimmten Dimension, beginnend mit der Gebäudedefinition des § 2 Absatz 2 und detailliert durch Erheblichkeitsschwellen für die Einbeziehung von Anlagen, (untergeordneten) Gebäuden, Vorbauten, Bauteilen, Abgrabungen usw.
- Auch die Verpflichtung, Abstandsflächen „auf dem eigenen Grundstück“ nachzuweisen, gilt nicht absolut, weil benachbarte öffentliche Flächen, auf denen wesensgemäß keine schutzwürdige Bebauung entstehen kann, anteilig mitgenutzt werden dürfen.
- 324 Weitere Erleichterungen sind bei bestimmten architektonischen Konstellationen vorgesehen, wo die Schutzziele der Abstandsflächen auch ohne sie erreicht werden (Stellung von Wänden zueinander, Gartenhofbebauung). Dachneigungen und Giebelflächen werden aufgrund ihrer geringeren Auswirkungen auf die Schutzziele nicht oder nur anteilig angerechnet.
- 325 Umfangreich sind die Erleichterungen für politisch gewollte Entwicklungen im Bestand (Solarnutzung, Dämmung von Wänden und Dächern, Nachrüstung von Aufzügen) sowie für die Neuerrichtung von Windenergieanlagen. Auch der Eigentümererhalt genießt durch Regelungen zum Bestandsschutz bis hin zur Möglichkeit der Errichtung bestimmter Ersatzbauten in Absatz 12 einen über das zwingende Maß hinausgehenden Stellenwert.
- 326 Schließlich wird das Schutzniveau noch in mehrfacher Hinsicht nach der Art der Nutzung im Baugebiet differenziert.

2. Im Abstandsflächenrecht vorgesehene Abweichungsregelungen

- 327 Einzelne Vorschriften lassen durch „kann-Regelung“ bereits Abweichungen zu, so in den Absätzen 10 (gegenüberliegende Wände), 11 (erweiterter Bestandsschutz) und 12 (städtebauliche Motivlagen in überwiegend bebauten Gebieten sowie Ersatzbauten). Hier bedarf es keiner Atypik, weil die Anwendungsvoraussetzungen im Gesetz vorgegeben sind.

3. Allgemeine Abweichungsregelung des Absatz 14 (Satz 1)

- 328 Absatz 14 Satz 1 stellt klar, dass es neben den vielfältigen erleichternden Regelungen und über die bereits im Gesetz vorformulierten Abweichungsmöglichkeiten hinaus weitere Fallgestaltungen geben kann, in denen auf der Grundlage des § 69 und unter Wahrung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts Abweichungen zugelassen werden können.

4. Atypik (Satz 2)

- 329 Abweichungen setzen, wenn sie nicht speziell im Gesetz geregelt sind, grundsätzlich eine atypische Grundstückssituation voraus. § 69 definiert jedoch bereits Fallgestaltungen, in denen Abweichungen zuzulassen sind oder zugelassen werden können, so dass es der Atypik nicht bedarf.⁴⁷¹ Letzteres gilt gemäß Absatz 2 Satz 2 auch für die Abstandsflächenvorschriften des § 6. Die (politische) Zielsetzung ist „Flexibilität für Bauherrschaften unter der Berücksichtigung, dass die mit den Abstandsflächen verbundenen Schutzziele eingehalten werden.“⁴⁷²
- 330 Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts sind gerade im Hinblick auf die neben den vielfältigen erleichternden Regelungen im Gesetz nur noch begrenzt verbleibenden weiteren Spielräume genau und systematisch zu prüfen. Insbesondere dürfen nachbarliche Rechte nicht verletzt werden, an denen alle Erleichterungen ihre natürlichen Grenzen finden. Hier sind insbesondere der Brandschutz, der Sozialabstand (Einsichtsmöglichkeiten, Lärmbelästigung), die Verschattung sowie im Extremfall die „erdrückende Wirkung“ zu nennen. Belichtung und Besonnung sind u. a. im Hinblick auf die Gesundheit der Bewohner und die Nutzung der Solarenergie wichtig, auch die Belüftung bedarf in Zeiten sich ändernder klimatischer Bedingungen ausreichender Beachtung.

⁴⁷¹ Vgl. dazu die Erläuterungen zu § 69.

⁴⁷² LT-Drs. 17/14088 vom 8.6.2021, S. 5.

§ 7 Teilung von Grundstücken

(1) ¹Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. ²Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. ³Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn

1. die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft an der Teilung beteiligt ist, oder
2. eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person gemäß § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) geändert worden ist, die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat.

⁴Bedarf die Teilung keiner Genehmigung, hat die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. ⁵Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes, den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

(3) § 70 Absatz 2 Satz 1 und 4 gelten entsprechend.

Übersicht

	Rn.
I. Einleitung	1
II. Teilung von Grundstücken, Abs. 1	2
1. Teilung von bestimmten Grundstücken, Satz 1	2
a) Grundstücksbegriff	2
b) bebaut, Bebauung genehmigt oder Genehmigungsfreiheit	3
c) Teilung	6
2. Genehmigungserfordernis, Satz 1	9
3. Antragstellung, Satz 2	10
4. Ausnahmen, Satz 3	11
5. Negativattest, Satz 4	11d
III. Versagungsgründe, Abs. 2	12
1. Zustände, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zuwiderlaufen, Satz 1 1. Alt. .	12
a) Vermeidung bauordnungswidriger Verhältnisse	12
b) Versagungsgründe	13
2. Zustände, die bauplanungsrechtlichen Vorschriften zuwiderlaufen, Satz 1 2. Alt. .	23a
3. Verschlechterungsverbot	24
IV. Verfahren und Verweisungen, Abs. 3	32
1. Anordnung der entsprechenden Geltung des § 70 Abs. 2 Satz 1 und 4	32
2. Verfahren im Übrigen	35
V. Geltungsdauer und Bindungswirkung der Genehmigung	36
VI. Rechtsschutz	39

I. Einleitung

Die Vorschrift wurde zunächst nahezu unverändert in die BauO NRW 2018 übernommen, im Zuge der Änderung der BauO NRW 2018 dann auf Anregung der kommunalen Spitzenverbände erheblich geändert und gleichzeitig verschlankt.¹ Kernstück der Änderungen ist die Erweiterung der Versagungsgründe auf den Verstoß gegen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, was sich als häufiges Problem bei Grundstücksteilungen in der Praxis erwiesen hat. Die Vorschrift nähert sich damit inhaltlich noch mehr an die bauplanungsrechtliche Vorschrift des § 19 BauGB an, mit welcher die Regelung in § 7 eng

¹ LT-Drs. 17/12033, S. 94.

verzahnt ist.² Während § 19 BauGB jedoch allein der Sicherung der Bauleitplanung und Lenkung einer städtebaulich geordneten Bebauung dient und dabei auch eine Schutzfunktion für den Erwerber des durch Teilung entstandenen Grundstücks entfaltet, zielte § 7 ursprünglich nur auf die Verhinderung von bauordnungswidrigen Zuständen durch Grundstücksteilung ab. Ggf. sind hierdurch bei einer Grundstücksteilung sowohl bauplanungsrechtliche als auch bauordnungsrechtliche Vorgaben zu beachten, wobei § 19 Abs. 2 BauGB nur an solche Grundstücke materiell-rechtliche Anforderungen stellt, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gelegen sind. Durch die Neuregelung in § 7 Abs. 2 besteht insoweit nunmehr ein Dualismus zwischen der bauplanungs- und der bauordnungsrechtlichen Vorschrift. Gegen bauordnungsrechtliche Genehmigungserfordernisse für Grundstücksteilungen bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken.³

- 1a Die bis zur Änderung der BauO NRW 2018 geltende Fassung der Vorschrift beinhaltete eine Verpflichtung der Bauaufsichtsbehörde, grundsätzlich innerhalb eines Monats ab Antragseingang über einen Teilungsantrag zu entscheiden. Ferner sah das Gesetz eine Genehmigungsfiktion für den Fall der nicht rechtzeitigen Entscheidung der Behörde vor (Abs. 2 Satz 2, 4 a. F.). Diese Regelungen sind kommentarlos entfallen.

II. Teilung von Grundstücken, Abs. 1

1. Teilung von bestimmten Grundstücken, Satz 1

- 2 a) **Grundstücksbegriff.** Hinsichtlich des **Grundstücksbegriffs** in Abs. 1 Satz 1 wird auf die Kommentierung zu § 1 Abs. 1 (dort Rn. 12) verwiesen. Maßgeblich ist grds. der Begriff des Buchgrundstücks.
- 3 b) **bebaut, Bebauung genehmigt oder Genehmigungsfreiheit.** § 7 Abs. 1 setzte bislang ein **bebautes** Grundstück voraus, nach der Änderung der Vorschrift im Jahr 2021 handelt es sich hierbei um eine von drei Alternativen. Unbeachtlich ist, ob sich die Bebauung bei einem aus mehreren Flurstücken bestehenden Buchgrundstück auf demjenigen Flurstück befindet, welches geteilt werden soll.⁴ Ein Grundstück ist bebaut im Sinne der Vorschrift, wenn sich auf ihm bauliche Anlagen i. S. d. § 2 befinden, die dem Anwendungsbereich der BauO unterliegen; und zwar ungeachtet ihrer Genehmigungspflichtigkeit bzw. ihres Genehmigungslage⁵ oder der bauplanungsrechtlichen Qualifikation des Grundstücks.⁶ Unbeachtlich für das Merkmal „bebaut“ ist ferner, ob durch die vorhandenen baulichen Anlagen geschützte bauordnungsrechtliche Belange berührt werden. Dies ist ausschließlich im Rahmen der Versagungsgründe nach Abs. 2 von Belang, sodass es einer entsprechenden wertenden Aufladung dieses Tatbestandsmerkmals nicht bedarf.⁷
- 4 Ebenfalls erfasst sind nunmehr – im Gegensatz zur früheren Rechtslage – Sachverhalte, in denen für ein Bauvorhaben auf dem ungeteilten Grundstück **bereits eine Baugenehmigung erteilt** wurde. Diesbezüglich ist es in der Vergangenheit mitunter zu Problemen gekommen, da nach der Teilung das Bauvorhaben sich nicht (mehr) auf das ursprüngliche Bauantragsgrundstück bezog mit der Folge, dass die legalisierende Wirkung der Baugenehmigung entfiel.⁸ Auch wenn diese Konstellationen häufig in Absprache mit den Bauaufsichtsbehörden gelöst werden konnten, ist die Neuregelung aus Gründen der Rechtsklarheit zu begrüßen.

² Ein solcher Dualismus der Teilungsvorschriften besteht nicht in allen Bundesländern, so existiert etwa in Bayern allein eine bauplanungsrechtliche Regelung, vgl. VGH München, Urt. v. 28.11.2013 – 2 BV 12.760 – Rn. 29 (juris).

³ BVerfG, NJW 1976, 141.

⁴ BVerwG, BRS 30 Nr. 82 = NJW 1977, 210, 211.

⁵ Mithin sind auch formell illegale bauliche Anlagen erfasst.

⁶ So i. E. auch Dreesen, in: BeckOK BauO NRW, § 7 Rn. 11.

⁷ Abweichend Wenzel, in: Gädtke/Johlen/Wenzel/Hanne/Kaiser/Koch/Plum, § 8 Rn. 19.

⁸ So ausdrücklich LT-Drs. 12/3738 S. 72 in Abweichung zur Rechtslage nach der BauO 1995; Schröer/Kümmel, NVwZ 2018, 1442 (1447).