

Prof. Dr. Michael Hauth  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Jan Korensky  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Robert Biedermann  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Stadtplaner

Anke Bombach  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Erik Budiner  
Rechtsanwalt

Thomas J. Frank  
Rechtsanwalt, Mediator

in Kooperation\* mit:  
Archibald Graf v. Keyserlingk  
Rechtsanwalt

3. August 2018

### Mandanteninformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Landtag hat eine neuerliche Änderung der Bayerischen Bauordnung beschlossen, die am 1. September 2018 in Kraft tritt. Diese Neuregelung steht zwar ganz im Lichte der Umsetzung von EU-Recht im Hinblick auf Bauarten und Bauprodukte. Jedoch finden sich auch zu den Abstandsflächen interessante Neuregelungen.

1.

Nach über fünfjähriger Diskussion, an der wir maßgeblich beteiligt waren, gehört das Abstandsflächenrecht wieder zum Prüfprogramm gehört, und zwar ab 1. September diesen Jahres. Wir meinen, dass sich über diese Änderung nicht nur alle Architekten und Bauherrn mit uns zusammen sehr freuen, sondern wohl auch die Behörden, eben weil in Zukunft das Abstandsflächenrecht wieder **vor Baubeginn** geprüft wird, nicht nur beantragte Abweichungen.

Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte  
Pettenkoferstraße 35  
80336 München

Telefon: 089/54 72 75-0  
Telefax: 089/54 72 75-22  
E-Mail: [info@php-recht.de](mailto:info@php-recht.de)  
Internet: [www.php-recht.de](http://www.php-recht.de)

Partnerschaftsgesellschaft  
Amtsgericht München, PR 648  
St.-Nr.: 143/557/30477

Donner & Reuschel München  
Konto 247 100 000, BLZ 200 303 00  
IBAN: DE81 2003 0300 0247 1000 00  
BIC: CHDBDEHHXXX  
HypoVereinsbank München  
Konto 3 180 051 669, BLZ 700 202 70  
IBAN: DE95 7002 0270 3180 0516 69  
BIC: HYVEDEMMXXX

\* Berufliche Zusammenarbeit gemäß § 8 BORA,  
Rechtsanwälte Prof. Hauth & Partner und  
Rechtsanwalt Graf v. Keyserlingk haften nicht  
gesamtschuldnerisch

2.

In Art. 6 BayBO wurde der Satz „Art. 63 bleibt unberührt“ ergänzt. Damit will der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnen, vereinfacht Abweichungen wegen Nichteinhaltung von Abstandsflächen zu erteilen. Die bislang geforderte Atypik ist nicht mehr Voraussetzung. Vielmehr ist die Behörde ermächtigt, in allen Fällen Abweichungen zu erteilen, wenn der Zielsetzung Abstandsflächenrechts, nämlich die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Belichtung, Besonnung und Belüftung Rechnung getragen ist. Gerade in den Fällen, in denen zwar eine grenzständige Bebauung planungsrechtlich zulässig ist, diese aber in ihrer Höhe aus Gründen des Gebotes der Rücksichtnahme nicht ausgeschöpft werden kann, können zukünftig solche Abweichungen erteilt werden. Dies war bislang aufgrund der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs nicht möglich.

3.

Konsequent wurde das neue Urbane Baugebiet auch bei den Abstandsflächen berücksichtigt. Für das Urbane Baugebiet gelten wie bei Kerngebieten auch die halben Abstandsflächen.

4.

Eine schon lange erwartete Änderung betrifft die zulässige Breite von untergeordneten Gauben und Balkonen. Der Missgriff mit der Beschränkung auf eine maximale Gesamtbreite von 5 Meter entfällt. Untergeordneten Vorbauten bzw. Dachgauben dürfen zukünftig jeweils Breiten von 5 Metern aufweisen, max. 1/3 der Länge der Außenwand.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Hauth & Partner  
Rechtsanwälte

Dr. Biedermann  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht