

## **Erläuterungen zur Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme gem. Art. 7 Abs. 5 Bayer. Bauordnung (BayBO)**

### **Vorbemerkung**

Gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO können sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt. Diese Zustimmung gilt gem. Art. 7 Abs. 5 Halbsatz 2 BayBO auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. Die übernommenen Abstandsflächen müssen zusätzlich zu den für die Bebauung des Nachbargrundstücks vorgeschriebenen Abstandsflächen von der Bebauung freigehalten werden (Art. 7 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Der Nachbar hat seine Zustimmung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde abzugeben. Dabei genügt die bloße Unterschrift im Rahmen des Art. 71 Abs. 1 BayBO nicht als Zustimmung zur Übernahme der Abstandsflächen. Die Zustimmung hat zur Folge, dass die Fläche, auf die die Abstandsfläche übernommen wird, von solchen baulichen Anlagen freizuhalten ist, die nach der Bayer. Bauordnung innerhalb der Abstandsflächen nicht zulässig sind, und ein Gebäude auf diesem Grundstück die zusätzlich erforderliche Abstandsfläche einzuhalten hat. Dabei ist darauf zu achten, ob die auf dem Grundstück, auf das Abstandsflächen übernommen werden, bereits vorhandene Gebäude noch die erforderlichen Abstandsflächen einhalten, um nicht bauordnungswidrig zu werden.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat die Zustimmung zu den Bauakten zu nehmen und zusätzlich in geeigneter Form auf Dauer so aufzubewahren, dass für ein Grundstück jederzeit das Bestehen derartiger Erklärungen schnell geklärt werden kann. Wer ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, hat Anspruch auf Auskunft über das Bestehen einer derartigen Erklärung.

### **Zu 1.**

Auf eine sorgfältige und in jeglicher Hinsicht eindeutige Darstellung ist zu achten. Die Darstellung muss durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erfolgen. Die unteren Bauaufsichtsbehörden stehen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

Die Darstellung der für die Abstandsflächen relevanten Teile der Gebäude und Grundstücke ist ausreichend. Reicht der vorhandene Platz nicht aus, so ist ein Plan im Maßstab 1 : 200 beizufügen.

### **Zu 6.**

Die geforderten Maße sind genau einzutragen. Abstandsflächen ergeben sich entweder aus Art. 6, 7 BayBO oder aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO enthält eine Regelvermutung für den Vorrang der planerischen Festsetzungen. Will die Gemeinde trotz Festsetzungen, die Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben, an den bauordnungsrechtlichen Regelungen festhalten, muss das im Bebauungsplan ausdrücklich angeordnet sein.

### **Zu 7.**

Bei mehreren Miteigentümern eines Grundstücks ist entweder die Unterschrift sämtlicher Miteigentümer oder die Unterschrift eines für die übrigen Miteigentümer mit Vollmacht handelnden Miteigentümers erforderlich.

Der Bauherr trägt das Risiko, dass eine ordnungsgemäße Zustimmungserklärung vorliegt.