



HEMMER / WÜST / CHRISTENSEN / KÜBBELER / HEIN

BAURECHT NORDRHEIN-WESTFALEN

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

9. Auflage

§ 1 Einführung.....	1
A. Bedeutung des Baurechts für die Examensklausur	1
B. Zum Begriff des Baurechts.....	1
I. Das private Baurecht	1
II. Das öffentlich-rechtliche Baurecht.....	2
C. Der Grundsatz der Baufreiheit.....	2
I. Bauplanungsrecht.....	3
II. Bauordnungsrecht	3
D. Rechtsquellen	4
I. Baugesetzbuch	4
II. Nordrhein-westfälische Bauordnung	4
III. Gesetzgebungskompetenz.....	4
IV. Sonstige Rechtsvorschriften	4
§ 2 Das Begehren einer Baugenehmigung	6
A. Zulässigkeit der Verpflichtungsklage.....	6
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs	6
II. Statthaftigkeit der Verpflichtungsklage	7
1. Nähere Qualifikation der Baugenehmigung.....	7
2. Abgrenzung zu weiteren baurechtlichen Rechtsinstituten.....	8
a) Der Vorbescheid, § 71 BauO NRW.....	8
b) Die Teilbaugenehmigung, § 76 BauO NRW	9
c) Die Typengenehmigung, § 78 BauO NRW	10
III. Klagebefugnis	10
IV. Vorverfahren	11
V. Klagefrist.....	11
VI. Klagegegner, § 78 I Nr. 1 VwGO.....	12
1. Feststellung der zuständigen Behörde	12
a) Sachliche Zuständigkeit	12
b) Örtliche Zuständigkeit.....	13
2. Bestimmung des Rechtsträgers.....	13
VII. Beteiligungs- und Prozessfähigkeit, §§ 61, 62 VwGO.....	13
VIII. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	14
B. Beiladung, § 65 VwGO.....	14
C. Begründetheit der Verpflichtungsklage	15
I. Anspruchsgrundlage.....	15
II. Formelle Genehmigungsvoraussetzungen.....	16
III. Materielle Genehmigungsvoraussetzungen	16
1. Genehmigungsbedürftigkeit.....	16
a) Der Grundsatz des § 63 I BauO NRW	17
aa) Der Begriff der baulichen Anlage	17
bb) Andere Anlagen und Einrichtungen i.S.d. § 63 I BauO NRW	18
cc) Genehmigungsbedürftige Maßnahmen	18
b) Ausnahmen bzw. Sonderregeln.....	18
aa) Exkurs: Unklarheit über die Genehmigungsfreiheit	19
bb) Genehmigungsfreie Vorhaben, § 65 BauO NRW	19

cc)	Genehmigungsfreie haustechnische Anlagen, § 66 BauO NRW	20
dd)	Genehmigungsfreie Wohngebäude, Garagen und Stellplätze, § 67 BauO NRW	20
ee)	Fliegende Bauten, § 79 BauO NRW	22
ff)	Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft, § 80 BauO NRW	22
gg)	Verhältnis zur Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften	23
2.	Genehmigungsfähigkeit	25
a)	Bindung der Verwaltung	25
aa)	Anspruch aus Zusicherung, § 38 I VwVfG NRW	25
bb)	Anspruch aus öffentlich-rechtlichem Vertrag	25
cc)	Bindungswirkung des Vorbescheids	26
dd)	Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung	29
ee)	Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung	30
ff)	Bindungswirkung der Gaststättenerlaubnis	31
b)	Die Regelung des § 75 I S. 1 BauO NRW	31
aa)	Prüfungsmaßstab des § 75 I S. 1 BauO NRW	31
bb)	Sonderproblem: Schlusspunkttheorie	33
c)	Einschränkungen des behördlichen Prüfungsumfanges	35
aa)	§ 72 VI BauO NRW	35
bb)	§ 68 BauO NRW	35
d)	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens	37
aa)	Allgemeines	37
bb)	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans	42
cc)	Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB	48
dd)	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB	54
ee)	Zulässigkeit nach § 33 BauGB	63
ff)	Bestandsschutz; eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition	65
gg)	Einvernehmen der Gemeinde	66
hh)	Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	67
ii)	Erschließung	67
jj)	Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	68
e)	Übersicht zu denkbaren Fallvarianten im Bauplanungsrecht	71
f)	Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit	71
bb)	Die Grundnorm des § 3 BauO NRW	72
cc)	Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften	74
dd)	Abweichungen § 73 BauO NRW	79
g)	Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts	80
IV.	Subjektive Rechtsverletzung	80
V.	Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt	80
F.	Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO	81
G.	Klausurfall zur Verpflichtungsklage	81
§ 3	Weitere Fälle der Verpflichtungsklage	86
A.	Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung	86
I.	Anspruch auf den Vorbescheid	86
II.	Anspruch auf die Teilbaugenehmigung	86
B.	Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten	87
§ 4	Die Anfechtung von Verwaltungsakten	90
A.	Die Nachbarklage	90
I.	Zulässigkeit der Nachbarklage	90
II.	Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	90
III.	Zulässigkeit der Nachbarklage	91

1. Klageart.....	91
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO.....	91
a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie	91
b) Gebot der Rücksichtnahme.....	94
c) Grundrechte	94
d) Der Nachbarbegriff im Baurecht.....	95
aa) Räumliche Abgrenzung.....	95
bb) Persönliche Abgrenzung	95
cc) Sonderfall: Eigentümer des Baugrundstücks als „Nachbar“	97
e) Verzicht und Verwirkung	97
aa) Nachbarunterschrift.....	97
bb) Materielle Präklusion nach § 10 III S. 5 BImSchG	98
f) Unzulässige Rechtsausübung.....	98
g) Rechtsmittelverzicht	99
3. Vorverfahren	99
4. Klagefrist	99
a) Fehlende Bekanntgabe an den Nachbarn	100
b) Verwirkung aus anderen Gründen	101
5. Klagegegner.....	101
6. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	102
IV. Beiladung, § 65 VwGO	102
V. Begründetheit der Klage	102
1. Obersatz.....	102
2. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung	103
a) Festlegung der Rechtsgrundlage	103
b) Formelle Rechtmäßigkeit	103
aa) Sachliche Zuständigkeit	103
bb) Örtliche Zuständigkeit	104
cc) Das Genehmigungsverfahren.....	104
c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	108
3. Subjektive Rechtsverletzung des Klägers	108
a) Drittschützende Normen im Bauplanungsrecht	109
aa) Im Bereich eines (einfachen oder qualifizierten) Bebauungsplans.....	110
bb) Der unbeplante Innenbereich, § 34 BauGB	113
cc) Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB	114
dd) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB	116
ee) Erschließung	116
b) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht.....	116
c) Grundrechte	117
aa) Art. 14 I GG	117
bb) Art. 2 II S. 1 GG.....	117
d) Verfahrensvorschriften	117
4. Verlust von nachbarlichen Abwehrrechten	118
a) Unzulässige Rechtsausübung.....	118
b) Materieell-rechtliche Verwirkung	119
B. Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung.....	120
I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO	122
1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	122
2. Statthaftigkeit des Antrags	122
3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog	123
4. Allgemeines Rechtsschutzbedürfnis	123
a) Vorherige Rechtsbehelfseinlegung in der Hauptsache.....	123
b) Antrag bei der Behörde nach § 80 IV VwGO	124
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	124
6. Antragsgegner, § 78 I Nr. 1 VwGO analog	124
7. Zuständiges Gericht.....	125

II. Beiladung.....	125
III. Begründetheit	125
1. Prüfungsmaßstab.....	125
2. Interessenabwägung.....	126
a) Abwägung der Interessen	126
b) Summarische Prüfung der Hauptsache	126
C. Klage des Bauherren gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde.....	126
I. Zulässigkeit der Klage	127
1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	127
2. Statthafte Klageart	127
3. Klagebefugnis, § 42 II VwGO.....	127
4. Widerspruchsverfahren.....	128
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	128
6. Klagegegner, § 78 I Nr. 1 VwGO	128
II. Beiladung.....	128
III. Begründetheit der Klage.....	128
1. Ermächtigungsgrundlage für den Aufhebungsbescheid	128
a) Rechtsgrundlage der Baugenehmigung.....	128
b) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung.....	128
c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	129
2. Ermächtigungsgrundlage des Aufhebungsbescheids.....	129
3. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheids.....	129
4. Materielle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheids	129
a) Geschriebene Voraussetzungen des § 50 VwVfG NRW	130
b) Ungeschriebene Voraussetzungen des § 50 VwVfG NRW	130
aa) Zulässige Drittanfechtungsklage.....	130
bb) Nicht offensichtlich unbegründete Drittanfechtungsklage.....	131
cc) Ggf. Ermessensprüfung	131
5. Subjektive Rechtsverletzung des Klägers	132
D. Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung.....	132
I. Zulässigkeit der Klage	132
1. Statthafte Klageart	132
2. Klagebefugnis	133
3. Sonstige Voraussetzungen.....	134
II. Beiladung.....	134
III. Begründetheit der Klage.....	134
1. Rechtsgrundlage	134
2. Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	134
3. Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung.....	134
a) Prüfungsrahmen des § 75 I S. 1 bzw. § 68 I S. 4 BauO NRW	134
b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB	135
aa) Notwendigkeit des gemeindlichen Einvernehmens	135
bb) Versagung und Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens.....	136
cc) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens	137
4. Subjektive Rechtsverletzung.....	140
E. Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme.....	140
I. Zulässigkeit der Klage	140
II. Begründetheit der Klage.....	141
1. Obersatz.....	141
2. Rechtmäßigkeit der baupolizeilicher Maßnahmen.....	141
a) Ermächtigungsgrundlagen	141
b) Formelle Rechtmäßigkeit	142
c) Materielle Rechtmäßigkeit.....	143

aa) Rechtmäßigkeit einer Baueinstellungsverfügung	143
bb) Rechtmäßigkeit einer Nutzungsuntersagung.....	144
cc) Rechtmäßigkeit einer Baubeseitigungsanordnung	145
dd) Sonderproblem: Beseitigung von Abrisschutt	147
ee) Adressat der Anordnung	148
d) Sonderprobleme im Zusammenhang mit Bauordnungsverfügungen	148
aa) Duldungsverfügungen	148
bb) Besonderheiten im § 80 V VwGO-Verfahren.....	150

F. Klage des Bauherren gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung 150

I. Ermächtigungsgrundlage.....	150
II. Rechtsschutz	151

§ 5 Rechtsschutz gegen Bauleitpläne 153

A. Das Normenkontrollverfahren nach § 47 I VwGO..... 153

I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages	154
1. Entscheidung des OVG nur im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit	154
2. Statthaftigkeit	154
a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO)	154
aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB)	155
bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB)	155
cc) Exkurs: Inhalt der Bauleitpläne	156
dd) Sonstige Satzungen nach BauGB	158
ee) § 47 I Nr. 2 VwGO.....	158
b) Rechtswirksame Vorschriften.....	158
aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind	158
bb) Planreife Bebauungspläne.....	158
c) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis	159
3. Antragsberechtigung und Antragsbefugnis.....	162
a) Antragsberechtigung	162
b) Antragsbefugnis	163
aa) Natürliche und juristische Personen	163
bb) Behörden.....	165
cc) Präklusion	165
4. Antragsfrist.....	166
5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit	166
6. Allgemeines Rechtsschutzbedürfnis	166
a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung.....	166
b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage.....	167
c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde.....	167
7. Ordnungsgemäße Antragstellung	167
8. Richtiger Antragsgegner	167
II. Beiladung.....	168
III. Begründetheit der Normenkontrolle.....	168
1. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift	168
a) Rechtsgrundlage	169
b) Formelle Rechtmäßigkeit	169
aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde	169
bb) Das Planungsverfahren	170
c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift.....	181
aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB	182
bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB	183
cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB.....	185
dd) Numerus clausus der möglichen Festsetzungen, § 9 BauGB	188
ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB	189
ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB.....	190

d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften.....	196
e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB	196
aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB	196
bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB	196
2. Keine subjektive Rechtsverletzung nötig	202
IV. Entscheidung	202
B. Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung	202
I. Verfassungsbeschwerde	202
1. Verfassungsbeschwerde zum Bundesverfassungsgericht	202
2. Verfassungsbeschwerde zum Verfassungsgerichtshof	203
II. Zusatzprobleme	203
1. Vorläufiger Rechtsschutz nach § 47 VI VwGO	203
2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 I VwGO	203
3. Normenerlassklage	204

§ 1 EINFÜHRUNG

A. Bedeutung des Baurechts für die Examensklausur

Baurechtsklausur: prozessuale und baurechtliche Probleme

Baurechtliche Klausuren sind beliebter Prüfungsgegenstand i.R.d. öffentlich-rechtlichen Klausuren juristischer Zwischenprüfungen und vor allem der juristischen Staatsexamina. Dies deshalb, weil sich hierbei sehr gut Querverbindungen zum sonstigen Verwaltungsrecht (z.B. zum Beschlussverfahren im Rat innerhalb des Aufstellungsverfahrens von Bauleitplänen) herstellen lassen. Zudem ist eine prozessuale Einkleidung üblich, wobei sich z.B. im Bereich des baurechtlichen Nachbarschutzes Spezialprobleme stellen.

1

prüfungstypischer Aufbau

Wegen der Abstraktheit von Lehrbüchern fällt es den Studierenden aber oft sehr schwer, die eingepackten Probleme in der Klausur dort zu verorten, wo sie wirklich hingehören. Zudem verliert man aufgrund einer Fülle von Einzelfakten zu leicht den Überblick, sieht „vor lauter Bäumen den Wald nicht mehr“. Dieses Skript verfolgt daher eine examens- und damit klausurtypische Herangehensweise, die eine möglichst prüfungsnah Darstellung ermöglicht und die Dinge dort problematisiert, wo sie systematisch in der Klausur behandelt werden müssen. Nicht träges Wissen, sondern der Überblick, das mit Wissen untermauerte Verständnis für das System sind die Voraussetzungen für das gute Bestehen einer Klausur.

Kenntnis wichtiger Klausurvarianten notwendig

Ausgehend von dieser Konzeption werden nach einer kurzen Einführung die typischen Klausurvarianten im Einzelnen dargestellt. Innerhalb der verschiedenen Klagetypen werden alle wichtigen baurechtlichen Gesichtspunkte umfassend und an der richtigen Stelle aufgezeigt. Am Ende werden zusätzlich noch einige Sonderprobleme abgehandelt.

B. Zum Begriff des Baurechts

Baurechtsbegriff

Umfasst werden vom Begriff des Baurechts all diejenigen Vorschriften des Privat- und Verwaltungsrechts, die sich auf Art und Ausmaß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, die Ordnung der Bebauung und die Rechtsverhältnisse der an der Erstellung eines Bauwerkes Beteiligten beziehen.

2

öffentliches und privates Baurecht

Aus dieser Umschreibung ergibt sich eine Zweiteilung in einen öffentlich-rechtlichen und einen privatrechtlichen Bereich:

I. Das private Baurecht

privates Baurecht, §§ 903 ff. BGB

Zum privaten Baurecht zählt man zum einen die §§ 611 ff., 631 ff. BGB,¹ die das Verhältnis zwischen Bauherren und Bauunternehmer bzw. Architekt regeln. Zum anderen sind die §§ 903 ff. BGB² Teil des privaten Baurechts, die die Bebauung oder Unterhaltung eines Bauwerkes allein im Hinblick auf bestimmte Einzelpersonen, insbesondere die Nachbarn, regeln.

3

Auf diese Vorschriften haben Behörden beim Erlass von Baumaßnahmen grundsätzlich keine Rücksicht zu nehmen, vgl. nur § 75 III S. 1 BauO NRW.

1 In der Praxis oft ergänzt durch die Einbeziehung der VOB/B. Architekten- und Ingenieurverträge sind immer nur BGB-Verträge; eine VOB/B-Einbeziehung ist, wenn überhaupt, dann nur bei Unternehmerverträgen möglich.

2 Vgl. aber auch Art. 62 ff. AGBGB sowie Art. 124 EGBGB.

Die Genehmigungsbehörde kann die Baugenehmigung aber versagen, wenn der Bauherr nicht nur vorübergehend von der Baugenehmigung keinen Gebrauch machen kann. So hat der Bauwillige bei verweigerter Zustimmung des Eigentümers kein schutzwürdiges Interesse an der Erteilung der Genehmigung. Allerdings fehlt auch bei unbestrittenen oder durch rechtskräftiges Zivilurteil festgestellten Ansprüchen Dritter dem Bauwilligen das öffentlich-rechtliche Sachbescheidungsinteresse.³

II. Das öffentlich-rechtliche Baurecht

Gegenstand im Folgenden ist das öffentliche Baurecht. 4

öffentliches Baurecht

Unter öffentlichem Baurecht ist die Gesamtheit aller Rechtsvorschriften zu verstehen, die die Zulässigkeit und die Grenzen, die Ordnung und die Förderung der baulichen Nutzung des Bodens, insbesondere durch Errichtung, bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung und Beseitigung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen betreffen.⁴

besondere praktische Bedeutung für Einzelnen und Allgemeinheit

Schon dieser Begriffsbestimmung kann die besondere Bedeutung entnommen werden, die das (öffentliche) Baurecht sowohl für den Einzelnen als auch für die Allgemeinheit besitzt. 5

Durch die Entscheidung, wo und in welcher Weise Wohngebäude errichtet werden dürfen, werden maßgeblich die Lebensverhältnisse jedes Einzelnen beeinflusst, durch die Bestimmung von Ort, Art und Umfang gewerblicher Ansiedlungen werden wesentliche Daten für die wirtschaftliche Entwicklung gesetzt. Gestaltet werden so die äußeren Bedingungen für das Zusammenleben einer gewissen (unter Umständen wachsenden) Bevölkerungszahl auf einem in seinem Umfang nicht vermehrbaren Raum.

Sozialstaatsprinzip, Art. 20 I GG

Die Verpflichtung, angemessene Lebensverhältnisse und Entwicklungsmöglichkeiten der Gesamtheit und des Einzelnen zu gewährleisten, ergibt sich bereits aus dem Sozialstaatsprinzip (Art. 20 GG). 6

Aufgabe des Baurechts ist es, dieser Pflicht durch Vorbereitung und Durchführung entsprechender Maßnahmen nachzukommen sowie gleichzeitig die damit verbundene Kollision von Individual- und Allgemeininteressen (z.B. bei Belangen der Umwelt) auszugleichen.

C. Der Grundsatz der Baufreiheit

Art. 14 GG: Baufreiheit

Alle baurechtlichen Vorschriften sind vor dem Hintergrund des Art. 14 I GG zu sehen, denn zum Inhalt des dort geschützten Eigentums an Grund und Boden gehört auch das Recht der baulichen Nutzung. 7

subjektiv-öffentliches Recht als Bestandteil des Eigentums

Dieses „Recht zum Bauen“, die sog. Baufreiheit,⁵ gewährt jedem Einzelnen ein subjektiv öffentliches Recht auf Bebauung seines Grundstücks. Die Baufreiheit beruht also nicht auf einer öffentlich-rechtlichen Verleihung (z.B. durch Bauleitplanung oder eine einzelne Baugenehmigung), sondern ist Bestandteil des Eigentumsrechts.

3 Gädtker/Czepuck, § 75 BauO NRW, Rn. 167; Schönböcker/Kamp, § 75 BauO NRW, Rn. 123; Dietlein/Burgi/Hellermann, § 4 Rn. 270. Grundlegend BVerwG, NJW 1973, 1518.

4 Battis/Krautzberger/Löhr, Einl. Rn. 1.

5 Grundlegend bereits das Preußische Allgemeine Landrecht: „In der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen, oder seine Gebäude zu verändern wohl befugt“ (§ 65 I ALR).

Schranken, Art. 14 I S. 2 GG

Dieses subjektive Recht besteht jedoch nur innerhalb des geltenden objektiven (einfach-rechtlichen) Baurechts, welches regelmäßig eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S.v. Art. 14 I S. 2 GG darstellt.⁶ Einzelne bauliche Maßnahmen (z.B. Festsetzungen in einem Bebauungsplan) können allerdings auch Enteignungscharakter haben. Schranken i.d.S. sind jedenfalls die Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts.

8

Die Grundrechtsbindung führt jedoch dazu, dass die Erteilung einer Baugenehmigung nicht in das Ermessen der Behörde gestellt werden darf. Wenn öffentlich-rechtliche Gesetze, die die Baurechtsbehörde zu prüfen hat, nicht entgegenstehen, hat der Bauherr einen Anspruch auf Baugenehmigung (§ 75 I S. 1 BauO NRW).⁷

bzgl. Nichteigentümer
Art. 2 I GG

Für einen Bauherren, der nicht Eigentümer ist, ergibt sich die Baufreiheit aus dem Grundsatz der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 I GG).⁸

9

I. Bauplanungsrecht

Bauplanungsrecht = BauGB

Das im BauGB geregelte Bauplanungsrecht befasst sich mit dem Recht der Ortsplanung durch die Gemeinden und der Zulässigkeit der Nutzung des Grund und Bodens.

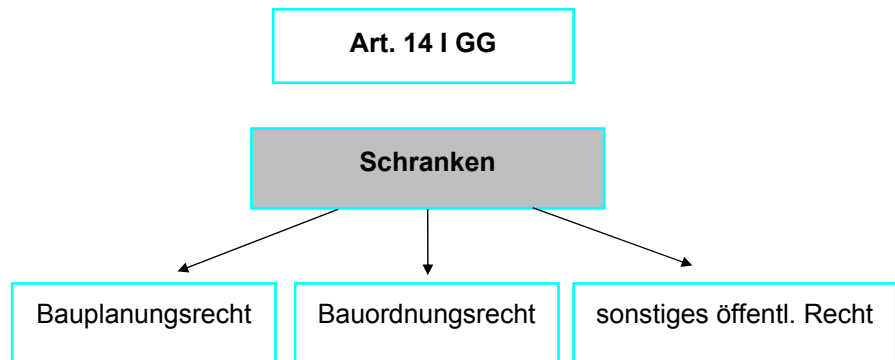
10

II. Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht = BauO NRW

Das auch Bauaufsichtsrecht genannte Bauordnungsrecht ist in der BauO NRW geregelt und befasst sich mit den sicherheitsrechtlichen Anforderungen an bauliche Anlagen und mit dem bauaufsichtlichen Verfahren.

11



hemmer-Methode: Lernen Sie Rechtsgebiete nicht völlig isoliert. Es bestehen immer Querverbindungen zu anderen Rechtsgebieten. Das verfassungsrechtliche Fundament der Baufreiheit ist hierfür ein Beispiel. Oft wird sich der Bauwerber oder ein Nachbar in der Klausur sogar direkt auf die Grundrechte berufen. Ihre Aufgabe ist es dann, innerhalb der Lösung das Verhältnis von Grundrechten zum materiellen Baurecht an der richtigen Stelle darzustellen.

6 Vgl. BVerwGE 3, 28.

7 Dietlein/Burgi/Hellermann, § 4 Rn. 5; Schönenbroicher/Kamp, § 75 BauO NRW, Rn. 3. Die Baugenehmigung wird daher als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt bzw. als Kontrollerlaubnis bezeichnet. Zum Begriff Maurer, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 9 Rn. 51 ff.

8 BVerwGE 42, 115.

D. Rechtsquellen

Rechtsquellen Baurechtliche Regelungen finden sich sowohl in Bundes- als auch in Landesgesetzen. 12

I. Baugesetzbuch

BauGB Die bundesrechtlich wichtigste Quelle ist das Baugesetzbuch (BauGB). Von Prüfungsrelevanz sind hier insbesondere die §§ 29 ff. BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben sowie die Vorschriften über die Inhaltsanforderungen von Bauleitplänen (§§ 1-10, 214 ff. BauGB). 13

BauNVO Des Weiteren von Bedeutung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die auf § 9a BauGB beruht, und die im Wesentlichen auf-führt, was in Bauleitplänen dargestellt und festgesetzt werden kann.

II. Nordrhein-westfälische Bauordnung

auch Ländergesetze
⇒ *insbes. BauO NRW* Daneben haben die einzelnen Länder Bauordnungsgesetze erlassen. In NRW ist dies die nordrhein-westfälische Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 20.05.2014. 14

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Aufteilung in Bundes- und Landesrecht ist Folge der verfassungs-rechtlichen Kompetenzvorgaben des Grundgesetzes. 15

Eine ausdrückliche Zuweisung einer Kompetenz „Bauwesen“ an den Bund ist in den Art. 70 ff. GG nicht zu finden.

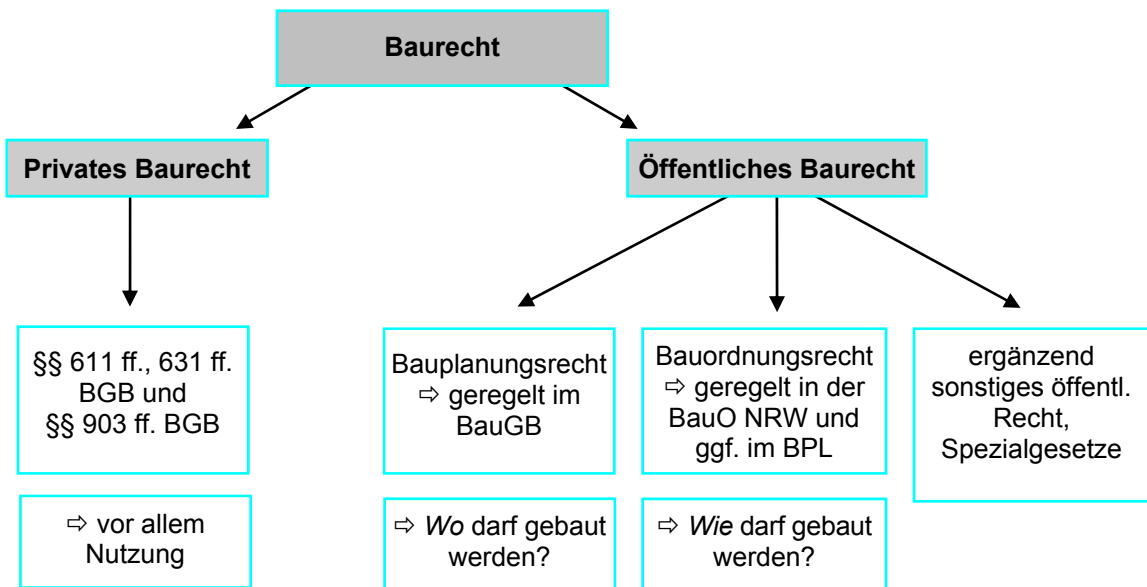
Art. 72, 74 Nr. 1 18 GG Geregelt ist in Art. 72, 74 I Nr. 18 GG lediglich ein Teilbereich, näm-lich das Bodenrecht. Im sog. Baurechtsgutachten⁹ stellte das BVerfG fest, dass hierzu insbesondere das Recht der städtebaulichen Pla-nung, der Baulandumlegung, der Erschließung sowie der Bodenbe-wertung gehöre. Gleichzeitig lehnte es das Gericht ausdrücklich ab, aus Art. 74 I Nr. 18 GG im Wege einer Gesamtschau eine Bundes-kompetenz für das Baurecht insgesamt, insbesondere für das „Bau-polizeirecht im bisher gebräuchlichen Sinne“, abzuleiten.

Art. 30, 70 GG Hinsichtlich der übrigen Bereiche bleibt es somit bei der Regel der Art. 30, 70 I GG, wonach die Länder für die Gesetzgebung zuständig sind. 16

IV. Sonstige Rechtsvorschriften

Darüber hinaus kann für die Beurteilung eines baulichen Vorhabens auch eine Vielzahl anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften ein-schlägig sein, so z.B. naturschutzrechtliche, immissionsschutzrechtli-che oder denkmalschutzrechtliche Regelungen. 17

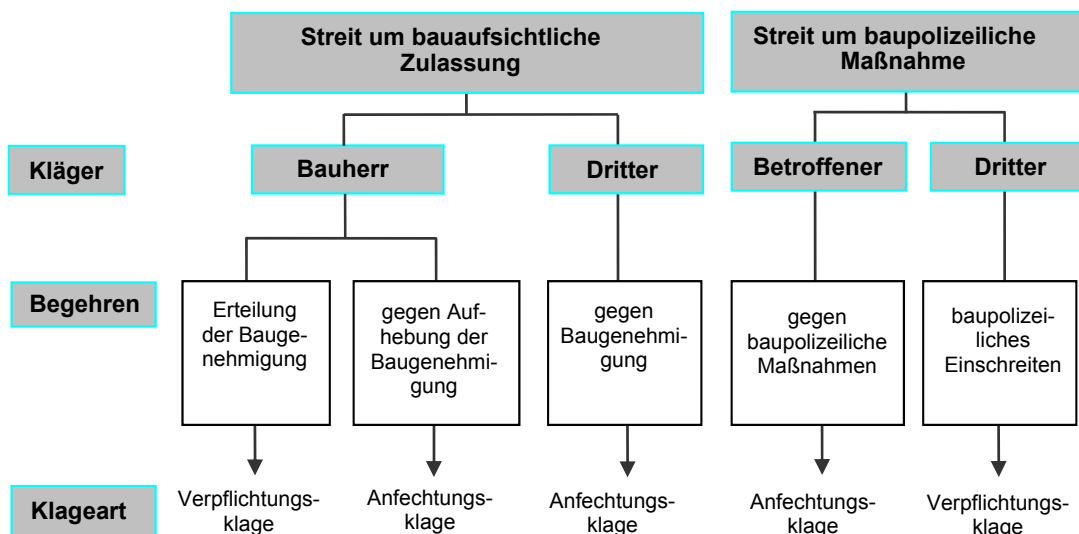
9 Dieses hatte die Bundesregierung im Zuge der Vorarbeiten zum BBauG beantragt (möglich war das gem. § 97 BVerfGG, die Bestimmung wurde inzwischen aufgehoben); abgedruckt in BVerfGE 3, 407.



hemmer-Methode: Vergewenwärtigen Sie sich noch einmal, dass diese verschiedenen gesetzlichen Vorschriften in der Klausur bei der Frage nach der materiellen Zulässigkeit von Bauvorhaben stets nebeneinander zu überprüfen sind. Denn ein Bauvorhaben ist nur dann zulässig (d.h. die Genehmigung darf nur dann erteilt werden), wenn es (auch sonstigen) öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind, nicht widerspricht.¹⁰ Eine Baurechtsklausur kann deshalb im Examen wie auch in der Zwischenprüfung zu einem regelrechten Rundumschlag durch das formelle und materielle Baurecht werden. Zusätzlich werden typische Fragen der VwGO eine Rolle spielen.

Achtung: Für diejenigen, der bislang noch keine oder erst wenige Baurechtsklausuren geschrieben bzw. gelesen hat, empfiehlt es sich zum besseren Verständnis der folgenden Ausführungen, vorab einmal den Übungsfall unter Rn. 250 am Ende dieses Kapitels kurz zu überfliegen: Wer das Ziel kennt, findet den Weg leichter!

Übersicht über die Klagearten im Baurecht



10 So gem. § 75 I BauO NRW und - zumindest entsprechend - auch alle anderen Landesbauordnungen.