



HEMMER / WÜST / GRIEGER

BAURECHT BAYERN

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

KLAUSURTYPISCH ■ **ANWENDUNGSORIENTIERT** ■ **UMFASSEND**

§ 1 Einführung	1
A) Die Baurechtsklausur im Juristischen Staatsexamen	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	3
I. Baugesetzbuch	3
II. Bayerische Bauordnung	4
III. Gesetzgebungskompetenz.....	4
IV. Sonstige Rechtsvorschriften	4
§ 2 Das Begehren einer Baugenehmigung	6
A) Sachentscheidungsvoraussetzungen der Klage	6
B) Sachentscheidungskompetenz des Gerichts	6
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	6
II. Sachliche und örtliche Zuständigkeit des Gerichts.....	7
C) Zulässigkeit der Klage	7
I. Klageart.....	7
1. Nähere Qualifikation der Baugenehmigung.....	7
2. Abgrenzung zu weiteren baurechtlichen Genehmigungen.....	8
a) Der Vorbescheid (Art. 71 BayBO).....	8
b) Die Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	10
II. Klagebefugnis	10
III. Vorverfahren	11
IV. Frist.....	11
V. Beteiligungs- und Prozessfähigkeit, §§ 61, 62 VwGO	11
VI. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	12
D) Beiladung, § 65 VwGO	12
E) Begründetheit der Verpflichtungsklage	12
I. Obersatz	13
II. Passivlegitimation	14
1. Feststellung der zuständigen Behörde	14
a) Sachliche Zuständigkeit	14
b) Örtliche Zuständigkeit	15
2. Bestimmung des Rechtsträgers.....	15
III. Prüfung der Anspruchsgrundlage.....	16

IV. Formelle Genehmigungsvoraussetzungen	16
V. Genehmigungspflichtigkeit	16
1. Der Grundsatz des Art. 55 I BayBO	16
a) Der Begriff der baulichen Anlage	17
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	17
c) Abbruch und Beseitigung	18
2. Ausnahmen und Sonderregeln	18
a) Die Ausnahmen nach Art. 57 BayBO	18
b) Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO	19
c) Fliegende Bauten	19
d) Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften	20
e) Verhältnis zur Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften	20
VI. Genehmigungsfähigkeit	21
1. Bindung der Verwaltung	21
a) Anspruch aus Zusicherung, Art. 38 I BayVwVfG	21
b) Anspruch aus öffentlich-rechtlichem Vertrag, Art. 54 ff. BayVwVfG	22
c) Bindungswirkung des Vorbescheids, Art. 71 S. 2 BayBO	22
d) Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung	26
e) Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung	27
f) Bindungswirkung der Gaststättenerlaubnis?	27
2. Die Regelung der Art. 68, 59, 60 BayBO	28
a) Prüfungsmaßstab des Art. 60 BayBO	29
b) Art. 59 BayBO – vereinfachtes Genehmigungsverfahren	32
aa) Prüfungsumfang	32
bb) Weitere Folgen des fakultativen Prüfprogramms	34
3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens	38
a) Allgemeines	38
aa) Gesetzliche Systematik	38
bb) Anwendbarkeit der Vorschriften: §§ 38, 29 BauGB	40
b) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten BBauPl.	43
aa) Prüfungsschema zu § 30 I BauGB	43
bb) Vorliegen eines wirksamen qualifizierten Bebauungsplans	43
cc) Ausnahmen und Befreiungen	46
c) Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB	47
aa) Abgrenzung	47
bb) Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 I BauGB	49
cc) Die Zulässigkeit nach § 34 II BauGB	51
d) Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB	51
aa) Allgemeines	51
bb) Zulässigkeit eines privilegierten Vorhabens gem. § 35 I BauGB	52
cc) Zulässigkeit eines sonstigen, nichtprivilegierten Vorhabens gem. § 35 II BauGB	56
dd) Teilprivilegierte Vorhaben	58
e) Zulässigkeit nach § 33 BauGB	58
aa) Prüfungsschema zu § 33 BauGB	58
bb) Die Regelung im Einzelnen	59
f) Bestandsschutz; eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition	60
aa) Bestandsschutz	60
bb) Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition	61
g) Einvernehmen der Gemeinde	61
h) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	62
i) Erschließung	62
j) Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	62
aa) Sinn und Zweck	62
bb) Voraussetzung für eine Veränderungssperre	63
cc) Auswirkung auf die Zulässigkeit eines Vorhabens	63
dd) Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB	63

4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit	65
a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts	65
b) Die Generalklausel des Art. 3 BayBO	66
aa) Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, Art. 3 I S. 1 BayBO	66
bb) Die natürlichen Lebensgrundlagen, Art. 3 I S. 1 BayBO	66
c) Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften	67
aa) Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)	67
bb) Baugestaltung (Art. 8 BayBO)	68
cc) Baustellen (Art. 9 BayBO)	68
dd) Garagen und Stellplätze	69
5. Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts, Art. 59 S. 1 Nr. 3 BayBO	69
VII. Rechtsverletzung	70
VIII. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt	70
F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO	71
G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage	71
§ 3 Weitere Fälle der Verpflichtungsklage	76
A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung	76
I. Anspruch auf den Vorbescheid	76
II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung	76
B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung	77
I. Die Teilungsgenehmigung	77
1. Passivlegitimation	77
2. Genehmigungspflichtigkeit	78
3. Genehmigungsfähigkeit	78
a) Formelle Voraussetzungen	78
b) Versagungsgründe gem. § 22 IV BauGB	78
II. Das Fiktionszeugnis	78
III. Die Freistellungserklärung	78
C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten	78
§ 4 Die Anfechtung von Verwaltungsakten	81
A) Die Nachbarklage	81
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	81
II. Zulässigkeit der Nachbarklage	82
1. Klageart	82
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO	82
a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie	82
b) Gebot der Rücksichtnahme	84
c) Grundrechte	84
d) Der Nachbarbegriff im Baurecht	84
aa) Räumliche Abgrenzung	85
bb) Personelle Abgrenzung	85
cc) Sonderfall: Eigentümer des Baugrundstücks als „Nachbar“	86
e) Verzicht/Verwirkung	86
aa) Nachbarunterschrift nach Art. 66 I BayBO	86
bb) Materielle Präklusion nach § 10 III S. 5 BImSchG	87

f) Unzulässige Rechtsausübung	88
g) Rechtsmittelverzicht	88
3. Vorverfahren	89
4. Klagefrist	89
a) Klagefrist bei unterbliebener Zustellung	89
b) Verwirkung aus anderen Gründen	91
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	92
III. Beiladung, § 65 VwGO	92
IV. Begründetheit	93
1. Obersatz.....	93
2. Passivlegitimation	93
3. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung	93
a) Festlegung der Rechtsgrundlage.....	94
b) Formelle Rechtmäßigkeit	94
aa) Sachliche Zuständigkeit	95
bb) Örtliche Zuständigkeit.....	96
cc) Das Genehmigungsverfahren.....	96
c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	98
d) Subjektive Rechtsverletzung des Klägers	99
e) Wichtige nachbarschützende Vorschriften	100
aa) Drittschützende Normen im Bauplanungsrecht	100
bb) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht	105
cc) Grundrechte	106
dd) Verfahrensvorschriften	107
B) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung	108
I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO	109
1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	109
2. Statthaftigkeit des Antrags	109
3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog	110
4. Zuständigkeit.....	110
5. Rechtsschutzbedürfnis.....	110
a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache.....	110
b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO	111
II. Beiladung	111
III. Begründetheit.....	111
1. Prüfungsmaßstab.....	111
2. Antragsgegner.....	112
3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung des Sofortvollzugs.....	112
4. Interessenabwägung.....	112
a) Abwägung der Interessen	112
b) Summarische Prüfung der Hauptsache	113
C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde.....	113
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	114
II. Zulässigkeit der Klage	114
1. Klageart.....	114
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO.....	114
3. Widerspruchsverfahren.....	115
4. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	115
III. Beiladung	115
IV. Begründetheit	115

1. Obersatz, § 113 I S. 1 VwGO	115
2. Passivlegitimation, § 78 Nr. 1 VwGO	115
3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid	115
a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	115
b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	116
c) Festlegen der Rechtsgrundlage	116
4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides	116
5. Materielle Rechtmäßigkeit	116
a) Vertrauensschutz, Art. 50 BayVwVfG	116
aa) Nicht offensichtlich unzulässiger Nachbarrechtsbehelf	117
bb) Nicht offensichtlich unbegründeter Nachbarrechtsbehelf	117
b) Ggf. Ermessensprüfung	117
6. Rechtsverletzung des Klägers	117
D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung	118
I. Zulässigkeit der Klage	118
1. Klageart	118
2. Klagebefugnis	119
3. Vorverfahren	119
4. Sonstige Voraussetzungen	119
II. Beiladung	120
III. Begründetheit	120
1. Formelle Rechtmäßigkeit	120
2. Materielle Rechtmäßigkeit	120
a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit	120
b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB	121
aa) Sinn und Zweck des Einvernehmens	121
bb) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens	122
3. Rechtsverletzung	125
E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme	125
I. Zulässigkeit der Klage	125
II. Begründetheit	126
1. Obersatz § 113 I S. 1 VwGO	126
2. Passivlegitimation	126
3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen	126
a) Rechtsgrundlage	126
aa) Rechtsgrundlagen für baupolizeiliche Maßnahmen	126
bb) insbesondere Maßnahmen nach Art. 76 BayBO	127
b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach Art. 75, 76 BayBO	129
aa) Formelle Rechtmäßigkeit	129
bb) Materielle Rechtmäßigkeit	130
F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung	134
§ 5 Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	136
A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO)	136
I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages	137
1. Statthaftigkeit	137
a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO)	137
aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB)	137
bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB)	137
cc) Sonstige Satzungen nach BauGB	140
dd) Örtliche Bauvorschriften i.S.v. Art. 81 I BayBO	140

b) Rechtswirksame Vorschriften	141
aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind	141
bb) Planreife Bebauungspläne	141
cc) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis	142
2. „Im Rahmen der (i.R.d.) Gerichtsbarkeit“	145
3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis	145
a) Antrag	145
b) Antragsberechtigung	145
c) Antragsbefugnis	146
aa) natürlicher und juristischer Personen	146
bb) von Behörden	148
cc) Präklusion	148
4. Antragsfrist	149
5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO)	149
6. Rechtsschutzbedürfnis	150
a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung	150
b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage	150
c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde	150
II. Beiladung	150
III. Begründetheit der Normenkontrolle	150
1. Richtiger Antragsgegner	151
2. Prüfungsmaßstab	151
3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift	151
a) Rechtsgrundlage	151
b) Formelle Rechtmäßigkeit	152
aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde	152
bb) Das Planungsverfahren	153
c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift	163
aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB	164
bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB	165
cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB	166
dd) § 9 BauGB: Numerus clausus der möglichen Festsetzungen	169
ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB	170
ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB	171
d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften	176
e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB	176
aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB	176
bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB	177
4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig	182
IV. Entscheidung	182
B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung	182
I. Verfassungsbeschwerde	182
1. Zum Bundesverfassungsgericht	182
2. Zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof	182
II. Popularklage zum BayVerfGH	183
III. Zusatzprobleme	183
1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO	183
2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO	184
3. Normerlassklage	184

§ 1 EINFÜHRUNG

A) Die Baurechtsklausur im Juristischen Staatsexamen

*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 Gemeinderat 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 Abstraktion eines Lehrbuches fällt es den Studenten 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 typischer
Klausurvarianten notwendig*

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

öffentlich und privat

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 §§ 631 ff. BGB¹, die das Verhältnis zwischen Bauherrn 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 Art. 68 IV BayBO. Etwas anderes gilt nur im Falle rechtskräftiger Entscheidungen über privatrechtliche Berechtigungen, die das Bauen verhindern,³ oder sonstiger (privatrechtlicher) Titel.

¹ In der Praxis wird meist die VOB/B greifen.

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

³ BGH, NJW 1965, 551.

hemmer-Methode: Liquide Privatrechte sind unbestrittene oder durch rechtskräftiges Zivilurteil festgestellte Ansprüche. In den Fällen, in denen der Bauherr nicht nur vorübergehend keinen Gebrauch von der Baugenehmigung machen kann, fehlt ihm das Bescheidungsinteresse.⁴

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.⁵

besondere Bedeutung für Einzelnen und Allgemeinheit

Schon dieser Begriffsbestimmung kann die besondere Bedeutung entnommen werden, die das (öffentliche) Baurecht sowohl für den Einzelnen als auch 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 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 öffentl. Recht als Bestandteil des Eigentumsrechts

Dieses „Recht zum Bauen“, die sog. Baufreiheit,⁶ gewährt jedem Einzelnen ein subjektiv öffentliches Recht auf Bebauung seines Grundstücks. 8

Die Baufreiheit beruht also nicht auf einer öffentlich-rechtlichen Verleihung (z.B. durch Bauleitplanung oder eine einzelne Baugenehmigung),⁷ sondern ist Bestandteil des Eigentumsrechts.

⁴ BVerwG, NJW 1973, 1518.

⁵ B/K/L, Einleitung Rn. 3.

⁶ Grundlegend bereits das Preuß. 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).

⁷ Die Notwendigkeit einer Baugenehmigung (Art. 68 I BayBO) normiert lediglich einen präventiven Erlaubnisvorbehalt, die Baugenehmigung ist insoweit auch nur eine sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung.

*bzgl. Nichteigentümer
Art. 2 I GG*

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

Schranken Art. 14 I S. 2, II 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 und II GG vornimmt.⁹ 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.

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.

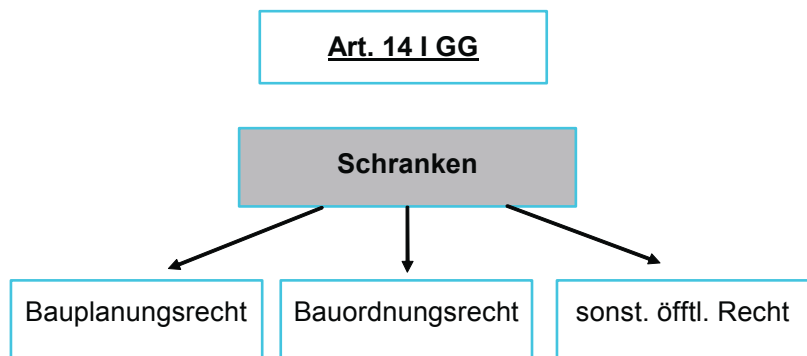
10

II. Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht = BayBO

Das auch Bauaufsichtsrecht genannte Bauordnungsrecht ist in der BayBO 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 Bauherr 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.

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).

13

⁸ BVerwGE 42, 115.
⁹ Vgl. BVerwGE 3, 28.

BauNVO

Des Weiteren von Bedeutung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die auf § 9a BauGB beruht.

II. Bayerische Bauordnung

auch Ländergesetze
⇒ BayBO

Daneben haben die einzelnen Länder Bauordnungsgesetze erlassen. In Bayern ist dies die Bayerische Bauordnung (BayBO).

14

III. Gesetzgebungskompetenz

Diese Aufteilung in Bundes- und Landesrecht ist Folge der verfassungsrechtlichen Kompetenzvorgaben des Grundgesetzes.

15

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

Art. 74 I Nr. 18 GG

Geregelt ist in Art. 74 I Nr. 18 GG lediglich ein Teilbereich, nämlich das Bodenrecht. Im sog. Baurechtsgutachten¹⁰ stellte das BVerfG fest, dass hierzu insbesondere das Recht der städtebaulichen Planung, der Baulandumlegung, der Erschließung sowie der Bodenbewertung gehöre. Gleichzeitig lehnte es das Gericht ausdrücklich ab, aus Art. 74 I Nr. 18 GG im Wege einer Gesamtschau eine Bundeskompetenz für das Baurecht insgesamt, insbesondere für das „Baupolizeirecht im bisher gebräuchlichen Sinne“, abzuleiten.

16

Art. 70 GG

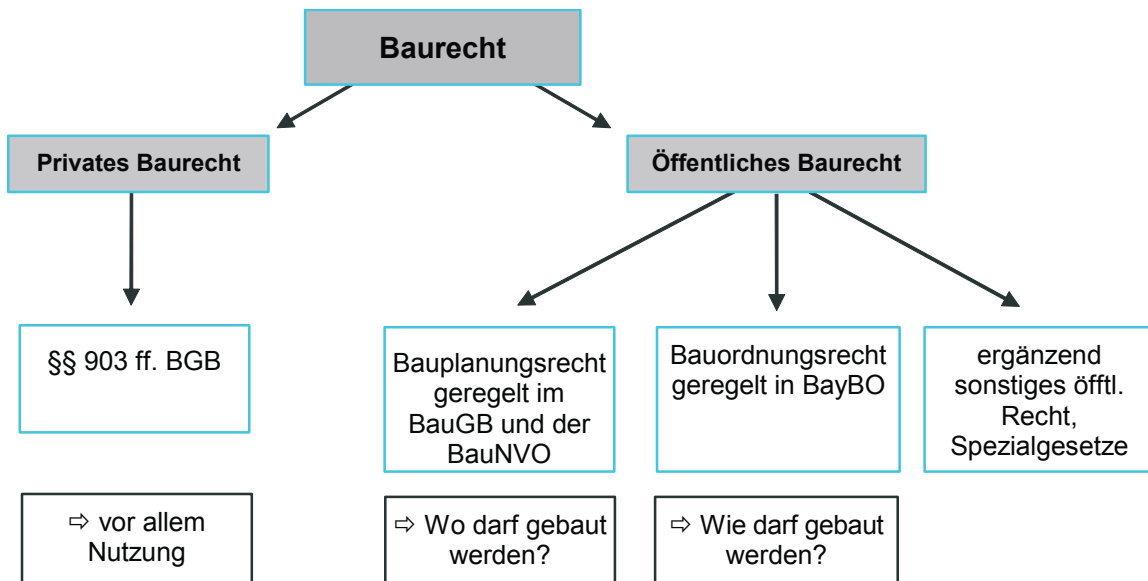
Hinsichtlich der übrigen Bereiche bleibt es somit bei der Regel des Art. 70 GG, wonach die Länder für die Gesetzgebung zuständig sind.

IV. Sonstige Rechtsvorschriften

sonstige Gesetze

Darüber hinaus kann für die Beurteilung eines baulichen Vorhabens auch eine Vielzahl anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften einschlägig sein, so z.B. naturschutzrechtliche, immissionsschutzrechtliche oder denkmalschutzrechtliche Regelungen.

17

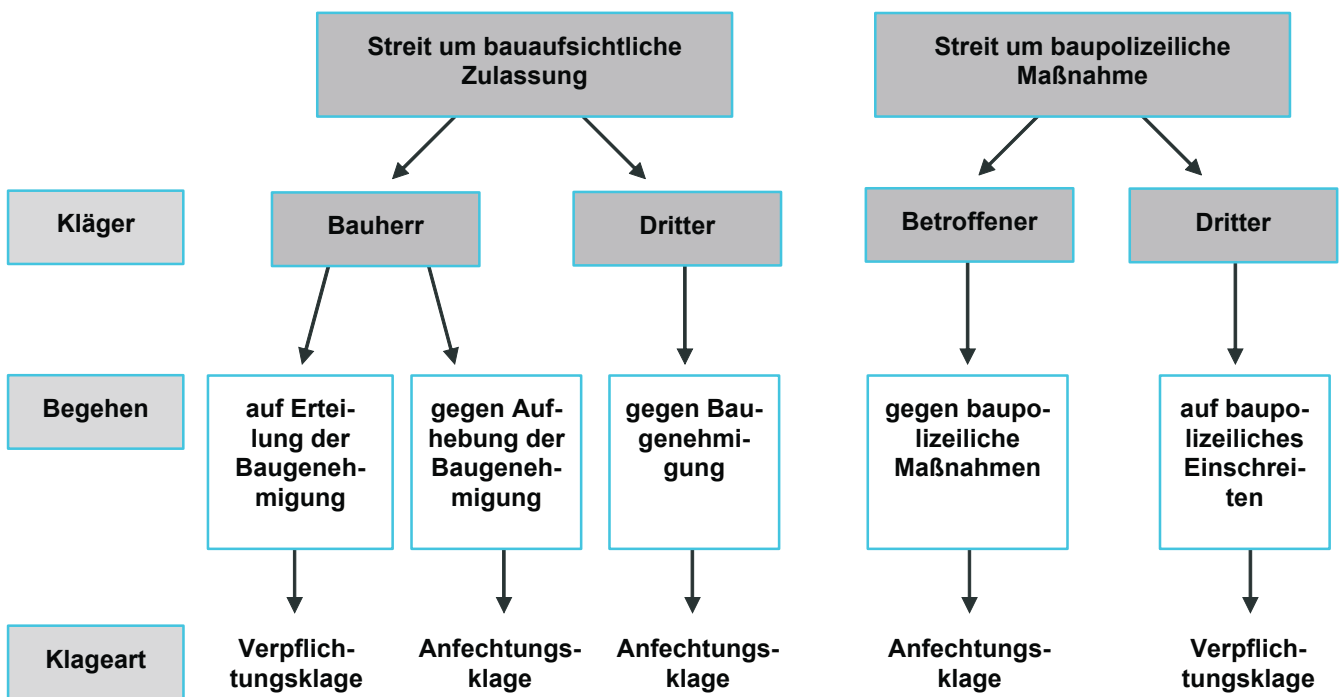


¹⁰ Dieses hatte die Bundesregierung im Zuge der Vorarbeiten zum BBauG beantragt (möglich war das gemäß § 97 BVerfGG, die Bestimmung wurde inzwischen aufgehoben); abgedruckt in BVerfGE 3, 407.

hemmer-Methode: Vergegenwärtigen 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.¹¹ 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. 256 am Ende dieses Kapitels kurz zu überfliegen: Wer das Ziel kennt, findet den Weg leichter!

Übersicht über die Klagearten im Baurecht¹²



¹¹ So Art. 68 I BayBO und - zumindest entsprechend - auch alle anderen LBauOen.

¹² Übersichtskarteikarten Öffentliches Recht in Bayern, Baurecht, KK 1.