Hemmer / Wüst / Kalina

Baurecht Sachsen

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

1. Auflage

KLAUSURTYPISCH ▪ ANWENDUNGSORIENTIERT ▪ UMFASSEND

Baurecht/Sachsen

Hemmer/Wüst/Kalina

Das Skript ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere des Nachdrucks, der Wiedergabe auf photomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, der Hemmer/Wüst-Verlagsgesellschaft vorbehalten.

Hemmer/Wüst Verlagsgesellschaft
Hemmer/Wüst/Kalina, Baurecht/Sachsen

ISBN 978-3-96838-167-1

01. Auflage 2023

gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier
von Schleunungdruck GmbH, Marktheidenfeld

Vorwort

Baurecht Sachsen mit der **hemmer-Methode**

Wer in vier Jahren sein Studium abschließen will, kann sich einen Irrtum in Bezug auf Stoffauswahl und -aneignung nicht leisten. Hoffen Sie nicht auf leichte Rezepte und den einfachen Rechtsprechungsfall. Hüten Sie sich vor Übervereinfachung beim Lernen. Stellen Sie deswegen frühzeitig die Weichen richtig.

Dem Baurecht kommt eine große praktische Bedeutung zu. Dieser Umstand schlägt sich auch im Examen nieder. Vertiefte Kenntnisse des Baurechts sind deshalb unverzichtbar. Dabei kommt es neben der Aneignung von Fakten auch und vor allem auf das Beherrschen der typischen öffentlich-rechtlichen Fallsystematik an. Problemstellungen dürfen nicht nur isoliert gelernt werden, vielmehr müssen sie im Kontext der examenstypischen Klausur richtig eingeordnet werden können. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wurde dieses Skript klausurspezifisch konzipiert. Durch die Aufteilung in verschiedene Klagearten wird die richtige Einordnung baurechtlicher Fragestellungen in die Klausurlösung ermöglicht. Das Skript vermittelt am richtigen Ort sowohl für den Einsteiger als auch den Fortgeschrittenen vertiefendes Verständnis einzelner materiell-rechtlicher und prozessualer Probleme.

Die **hemmer-Methode** vermittelt Ihnen die **erste richtige Einordnung** und das **Problembewusstsein**, welches Sie brauchen, um an einer Klausur bzw. dem Ersteller nicht vorbeizuschreiben. Häufig ist dem Studierenden nicht klar, warum er schlechte Klausuren schreibt. Wir geben Ihnen **gezielte Tipps**! Vertrauen Sie auf unsere **Expertenkniffe**.

Durch die ständige Diskussion mit unseren Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmern ist uns als erfahrenen Repetitoren klar geworden, welche **Probleme** die Studierenden haben, ihr **Wissen anzuwenden**. Wir haben aber auch von unseren Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmern profitiert und von ihnen erfahren, welche **Argumentationsketten** in der Prüfung zum Erfolg geführt haben.

Die **hemmer-Methode** gibt **jahrelange Erfahrung** weiter, erspart Ihnen viele schmerzliche Irrtümer, setzt richtungsweisende Maßstäbe und begleitet Sie als **Gebrauchsanweisung** in Ihrer Ausbildung:

1. Grundwissen:

Die **Grundwissenskripten** sind für die Studierenden in den ersten Semestern gedacht. In den Theoriebänden Grundwissen werden leicht verständlich und kurz die wichtigsten Rechtsinstitute vorgestellt und das notwendige Grundwissen vermittelt. Die Skripten werden durch den jeweiligen Band unserer **Reihe „Die wichtigsten Fälle“** ergänzt.

2. Basics:

Das Grundwerk für Studium und Examen. Es schafft schnell **Einordnungswissen** und mittels der hemmer-Methode richtiges Problembewusstsein für Klausur und Hausarbeit. Wichtig ist, **wann und wie** Wissen in der Klausur angewendet wird.

3. Skriptenreihe:

Vertiefendes Prüfungswissen: Über 1.000 Klausuren wurden auf ihre „essentials" abgeklopft.

Anwendungsorientiert werden die für die Prüfung nötigen Zusammenhänge umfassend aufgezeigt und wiederkehrende Argumentationsketten eingeübt.

Gleichzeitig wird durch die **hemmer-Methode** auf **anspruchsvollem Niveau** vermittelt, nach welchen Kriterien Prüfungsfälle beurteilt werden. Mit dem Verstehen wächst die Zustimmung zu Ihrem Studium. Spaß und Motivation beim Lernen entstehen erst durch Verständnis.

Lernen Sie, durch Verstehen am juristischen Sprachspiel teilzunehmen. Wir schaffen den „background“, mit dem Sie die innere Struktur von Klausur und Hausarbeit erkennen: **„Problem erkannt, Gefahr gebannt“**. Profitieren Sie von unserem **strategischen Wissen**. Wir werden Sie mit unserem know-how auf das Anforderungsprofil einstimmen, das Sie in Klausur und Hausarbeit erwartet.

Die Theoriebände Grundwissen, die Basics, die Skriptenreihe und der Hauptkurs sind als **modernes, offenes und flexibles Lernsystem** aufeinander abgestimmt und ergänzen sich ideal. Die **studentenfreundliche Preisgestaltung** ermöglicht den **Erwerb als Gesamtwerk**.

4. Hauptkurs:

Schulung am examenstypischen Fall mit der Assoziationsmethode. Trainieren Sie unter professioneller Anleitung, was Sie im Examen erwartet und wie Sie bestmöglich mit dem Examensfall umgehen.

Nur wer die Dramaturgie eines Falles verstanden hat, ist in Klausur und Hausarbeit auf der sicheren Seite! Häufig hören wir von unseren Kursteilnehmenden: **„Erst jetzt hat Jura richtig Spaß gemacht“**.

Die Ergebnisse unserer Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmer geben uns Recht. Maßstab ist der Erfolg. Die Examensergebnisse zeigen, dass unsere Kursteilnehmenden überdurchschnittlich abschneiden.

Die Examensergebnisse unserer Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmer können auch Ansporn für Sie sein, intelligent zu lernen: Wer nur auf vier Punkte lernt, landet leicht bei drei.
Lassen Sie sich aber nicht von diesen Supernoten verschrecken, sehen Sie dieses Niveau als Ansporn für Ihre Ausbildung.

Wir hoffen, mit unserem Gesamtangebot bei der Konkretisierung des Rechts mitzuwirken und wünschen Ihnen **viel Spaß beim Durcharbeiten** unserer Skripten.

Wir würden uns freuen, mit Ihnen in unserem Hauptkurs und mit der **hemmer-Methode** gemeinsam Verständnis an der Juristerei zu trainieren. Nur wer erlernt, was ihn im Examen erwartet, lernt richtig!

So leicht ist es, uns kennenzulernen: Probehören ist jederzeit in den jeweiligen Kursorten möglich.

Karl-Edmund Hemmer & Achim Wüst

§ 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 4

I. Baugesetzbuch 4

II. Sächsische 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 (§ 75 SächsBO) 9
   b) Die Teilbaugenehmigung (§ 74 SächsBO) 10

II. Klagebefugnis 11

III. Vorverfahren 11

IV. Frist 11

V. Beteiligungs- und Prozessfähigkeit, §§ 61, 62 VwGO 12

VI. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen 12

D) Beiladung, § 65 VwGO 12

E) Begründetheit der Verpflichtungsklage 13

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 15

IV. Formelle Genehmigungsvoraussetzungen 15

V. Genehmigungspflichtigkeit 16

1. Der Grundsatz des § 59 I SächsBO 16
a) Der Begriff der baulichen Anlage 16
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung 17
c) Abbruch und Beseitigung 17
2. Ausnahmen und Sonderregeln 17
a) Die Ausnahmen nach § 61 SächsBO 17
b) Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO 18
c) Fliegende Bauten 19
d) Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften 19
e) Verhältnis zur Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften 19

VI. Genehmigungsfähigkeit 20

1. Bindung der Verwaltung 20
a) Anspruch aus Zusicherung, § 38 I VwVfG 21
b) Anspruch aus öffentlich-rechtlichem Vertrag, §§ 54 ff. VwVfG 21
c) Bindungswirkung des Vorbescheids, § 75 S. 2 SächsBO 22
d) Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung 25
e) Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung 26
2. Die Regelung der §§ 72, 63, 64 SächsBO 27
a) Prüfungsmaßstab des § 64 SächsBO 27
b) § 63 SächsBO – vereinfachtes Genehmigungsverfahren 30
aa) Prüfungsumfang 30
bb) Weitere Folgen des eingeschränkten Prüfprogramms 32
3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens 35
a) Allgemeines 35
aa) Gesetzliche Systematik 35
bb) Anwendbarkeit der Vorschriften: §§ 38, 29 BauGB 37
b) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten BBauPl. 40
aa) Prüfungsschema zu § 30 I BauGB 40
bb) Vorliegen eines wirksamen qualifizierten Bebauungsplans 41
cc) Ausnahmen und Befreiungen 45
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
dd) Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte 52
d) Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB 52
aa) Allgemeines 52
bb) Zulässigkeit eines privilegierten Vorhabens gem. § 35 I BauGB 53
cc) Zulässigkeit eines sonstigen, nichtprivilegierten Vorhabens gem. § 35 II BauGB 57
dd) Teilprivilegierte Vorhaben 59
ee) Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land 59
e) Zulässigkeit nach § 33 BauGB 60
aa) Prüfungsschema zu § 33 BauGB 60
bb) Die Regelung im Einzelnen 60
f) Bestandsschutz; eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition 61
aa) Bestandsschutz 61
bb) Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition 62
g) Einvernehmen der Gemeinde 63

h) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde 63
i) Erschließung 63
j) Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen 64
aa) Sinn und Zweck 64
bb) Voraussetzung für eine Veränderungssperre 64
cc) Auswirkung auf die Zulässigkeit eines Vorhabens 64
dd) Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB 65
4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit 66
a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts 67
b) Die Generalklausel des § 3 SächsBO 67
aa) Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, § 3 S. 1 SächsBO 68
bb) Die natürlichen Lebensgrundlagen, § 3 S. 1 SächsBO 68
c) Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften 68
aa) Abstandsflächen (§ 6 SächsBO) 68
bb) Baugestaltung (§ 9 SächsBO) 69
cc) Baustellen (§ 11 SächsBO) 70
dd) Garagen und Stellplätze 70
5. Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts, § 63 S. 1 Nr. 3 SächsBO 71
VII. Rechtsverletzung 71
VIII. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt 71
F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO 72
G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage 72

§ 3 WEITERE FÄLLE DER VERPFLICHTUNGSKLAGE 78
A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung 78
I. Anspruch auf den Vorbescheid 78
II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung 78
B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung 79
I. Die Teilungsgenehmigung 79
1. Passivlegitimation 79
2. Genehmigungspflichtigkeit 80
3. Genehmigungsfähigkeit 80
a) Formelle Voraussetzungen 80
b) Versagungsgründe gem. § 22 IV BauGB 80
II. Das Fiktionszeugnis 80
III. Die Freistellungserklärung 80
C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten 80

§ 4 DIE ANFECHTUNG VON VERWALTUNGSAKTEN 83
A) Die Nachbarklage 83
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges 83
II. Zulässigkeit der Nachbarklage 84

1. Klageart 84
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO 84
a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie 84
b) Gebot der Rücksichtnahme 86
c) Grundrechte 86
d) Der Nachbarbegriff im Baurecht 87
aa) Räumliche Abgrenzung 87
bb) Personelle Abgrenzung 87
cc) Sonderfall: Eigentümer des Baugrundstücks als „Nachbar“ 88
e) Verzicht/Verwirkung 89
aa) Nachbarunterschrift nach § 70 II SächsBO 89
bb) nur formelle Präklusion nach § 10 III S. 5 BImSchG 90
f) Unzulässige Rechtsausübung 90
g) Rechtsmittelverzicht 91
3. Vorverfahren 91
a) Widerspruchsfrist bei unterbliebener Zustellung 91
b) Verwirkung aus anderen Gründen 93
4. Klagefrist 94
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen 94
III. Beiladung, § 65 VwGO 94
IV. Begründetheit 95
1. Obersatz 95
2. Passivlegitimation 95
3. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung 96
a) Festlegung der Rechtsgrundlage 96
b) Formelle Rechtmäßigkeit 96
aa) Sachliche Zuständigkeit 97
bb) Örtliche Zuständigkeit 98
cc) Das Genehmigungsverfahren 98
c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung 100
d) Subjektive Rechtsverletzung des Klägers 101
e) Wichtige nachbarschützende Vorschriften 102
aa) Drittschützende Normen im Bauplanungsrecht 102
bb) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht 108
cc) Grundrechte 109
dd) Verfahrensvorschriften 110

B) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung 111

I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO 112
1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges 113
2. Statthaftigkeit des Antrags 113
3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog 113
4. Zuständigkeit 113
5. Rechtsschutzbedürfnis 114
a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache 114
b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO 114
II. Beiladung 115
III. Begründetheit 115
1. Prüfungsmaßstab 115
2. Antragsgegner 115

3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung der sofortigen Vollziehung 116
4. Interessenabwägung 116
a) Abwägung der Interessen 116
b) Summarische Prüfung der Hauptsache 116

C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde 117

I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges 118

II. Zulässigkeit der Klage 118

1. Klageart 118
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO 118
3. Widerspruchsverfahren 118
4. Klagefrist 118
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen 118

III. Beiladung 118

IV. Begründetheit 119

1. Obersatz, § 113 I S. 1 VwGO 119
2. Passivlegitimation, § 78 Nr. 1 VwGO 119
3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid 119
a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung 119
b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung 119
c) Festlegen der Rechtsgrundlage 120
4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides 120
5. Materielle Rechtmäßigkeit 120
a) Vertrauensschutz, § 50 VwVfG 120
aa) Nicht offensichtlich unzulässiger Nachbarrechtsbehelf 121
bb) Nicht offensichtlich unbegründeter Nachbarrechtsbehelf 121
b) Ggf. Ermessensprüfung 121
6. Rechtsverletzung des Klägers 121

D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung 122

I. Zulässigkeit der Klage 122

1. Klageart 122
2. Klagebefugnis 123
3. Vorverfahren 123
4. Sonstige Voraussetzungen 123

II. Beiladung 124

III. Begründetheit 124

1. Formelle Rechtmäßigkeit 124
2. Materielle Rechtmäßigkeit 124
a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit 124
b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB 124
aa) Sinn und Zweck des Einvernehmens 125
bb) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens 126
3. Rechtsverletzung 128

E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme 128

I. Zulässigkeit der Klage 129

II. Begründetheit 129

1. Obersatz § 113 I S. 1 VwGO 129
2. Passivlegitimation 129
3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen 129
a) Rechtsgrundlage 129
aa) Rechtsgrundlagen für baupolizeiliche Maßnahmen 129
bb) insbesondere Maßnahmen nach § 80 SächsBO 130
b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach §§ 79, 80 SächsBO 133
aa) Formelle Rechtmäßigkeit 133
bb) Materielle Rechtmäßigkeit 133

F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung 137

§ 5 RECHTSSCHUTZ GEGEN BAULEITPLÄNE 139

A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) 139

I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages 140
1. Statthaftigkeit 140
a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO) 140
aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) 140
bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB) 140
cc) Sonstige Satzungen nach BauGB 143
dd) Örtliche Bauvorschriften i.S.v. § 89 I SächsBO 143
b) Rechtswirksame Vorschriften 143
aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind 144
bb) Planreife Bebauungspläne 144
cc) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis 144
2. „Im Rahmen der Gerichtsbarkeit“ 148
3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis 149
a) Antrag 149
b) Antragsberechtigung 149
c) Antragsbefugnis 149
aa) natürlicher und juristischer Personen 149
bb) von Behörden 152
4. Antragsfrist 152
5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO) 152
6. Rechtsschutzbedürfnis 152
a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung 152
b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage 153
c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde 153

II. Beiladung 153

III. Begründetheit der Normenkontrolle 153
1. Richtiger Antragsgegner 153
2. Prüfungsmaßstab 153
3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift 154
a) Rechtsgrundlage 154
b) Formelle Rechtmäßigkeit 154
aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde 154
bb) Das Planungsverfahren 156
c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift 165
aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB 165
bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB 167

cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB 168
dd) § 9 BauGB: Numerus clausus der möglichen Festsetzungen....171
ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB....172
ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB....172
d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften....178
e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB....178
aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB....178
bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB....179
4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig 184
IV. Entscheidung....184

B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung 184

I. Verfassungsbeschwerde 185
1. Zum Bundesverfassungsgericht 185
2. Zum Sächsischen Verfassungsgerichtshof....185
II. Zusatzprobleme 185
1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO....185
2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO 186
3. Normerlassklage 186

Kommentare:

Battis/Krautzberger/Löhr	Baugesetzbuch
Ernst/Zinkahn/Bielenberg	Baugesetzbuch, Loseblattsammlung
Jäde/Dirnberger/Bauer	Bauordnungsrecht Sachsen
Jäde/Dirnberger/Weiss	BauGB – BauNVO
Koch/Molodovsky/Rahm	Bayerische Bauordnung, Loseblattsammlung
Kopp/Schenke	Verwaltungsgerichtsordnung
Kopp/Ramsauer	Verwaltungsverfahrensgesetz
Simon	Bayerische Bauordnung, Loseblattsammlung

Lehrbücher:

Dürr/Ebner	Baurecht für Sachsen
Dürr/König	Baurecht für Bayern
Koch/Hendler	Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht
Knemeyer	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; in Maunz/Obermeyer/Knemeyer, Staats- und Verwaltungsrecht
Maurer	Allgemeines Verwaltungsrecht
Pietzner/Ronellenfitsch	Assessorexamen im Öffentlichen Recht
Schmitt Glaeser	Verwaltungsprozessrecht
Schwarzer	Handbuch des Baurechts in Bayern

Weiterführende Literatur siehe Fußnoten

§ 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 Studierenden aber oft sehr schwer, die eingepaukten 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 prüfungsnahe 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 Klagetypen 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. BGB[1] und §§ 650a ff. BGB[2], die das Verhältnis zwischen Bauherrn und Bauunternehmer bzw. Architekt regeln. Zum anderen sind die §§ 903 ff. BGB[3] Teil des privaten Baurechts, die die Bebauung oder Unterhaltung eines Bauwerkes allein im Hinblick auf bestimmte Einzelpersonen, insbesondere die Nachbarn, regeln. *3*

---

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

2 Mit dem neu eingeführten § 650a BGB wird zur Klarstellung eine Sondernorm für den Bauvertrag in Abgrenzung zum Werkvertrag eingeführt.

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

Auf diese Vorschriften haben Behörden beim Erlass von Baumaßnahmen grundsätzlich keine Rücksicht zu nehmen, vgl. nur § 72 IV SächsBO. Etwas anderes gilt nur im Falle rechtskräftiger Entscheidungen über privatrechtliche Berechtigungen, die das Bauen verhindern,[4] oder sonstiger (privatrechtlicher) Titel.

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.[5]

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.[6]

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,[7] gewährt jedem Einzelnen ein subjektiv-öffentliches Recht auf Bebauung seines Grundstücks. *8*

---

4 BGH, NJW 1965, 551.

5 BVerwG, NJW 1973, 1518.

6 Battis/Krautzberger/Löhr, Einl Rn. 3.

7 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).

Die Baufreiheit beruht also nicht auf einer öffentlich-rechtlichen Verleihung (z.B. durch Bauleitplanung oder eine einzelne Baugenehmigung),[8] sondern ist Bestandteil des Eigentumsrechts.

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).[9]

Schranken, Art. 14 I S. 2, II GG

9 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.[10] 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.

I. Bauplanungsrecht

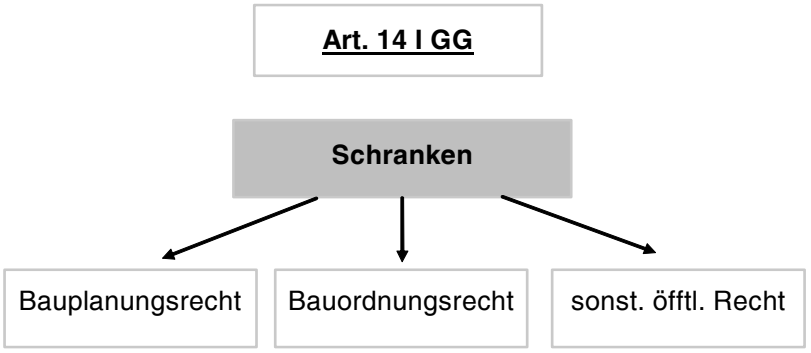
Bauplanungsrecht = BauGB

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

II. Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht = SächsBO

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



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.

---

8 Die Notwendigkeit einer Baugenehmigung (§§ 72 I, 59 I SächsBO) normiert lediglich einen präventiven Erlaubnisvorbehalt, die Baugenehmigung ist insoweit auch nur eine sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung.

9 BVerwGE 42, 115.

10 Vgl. BVerwGE 3, 28.

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**

BauNVO

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

II. Sächsische Bauordnung

auch Ländergesetze
⇨ SächsBO

Daneben haben die einzelnen Länder Bauordnungsgesetze erlassen. In Sachsen ist dies die Sächsische Bauordnung (SächsBO). **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. Baurechtsgutachten[11] 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 I GG, wonach die Länder für die Gesetzgebung zuständig sind.

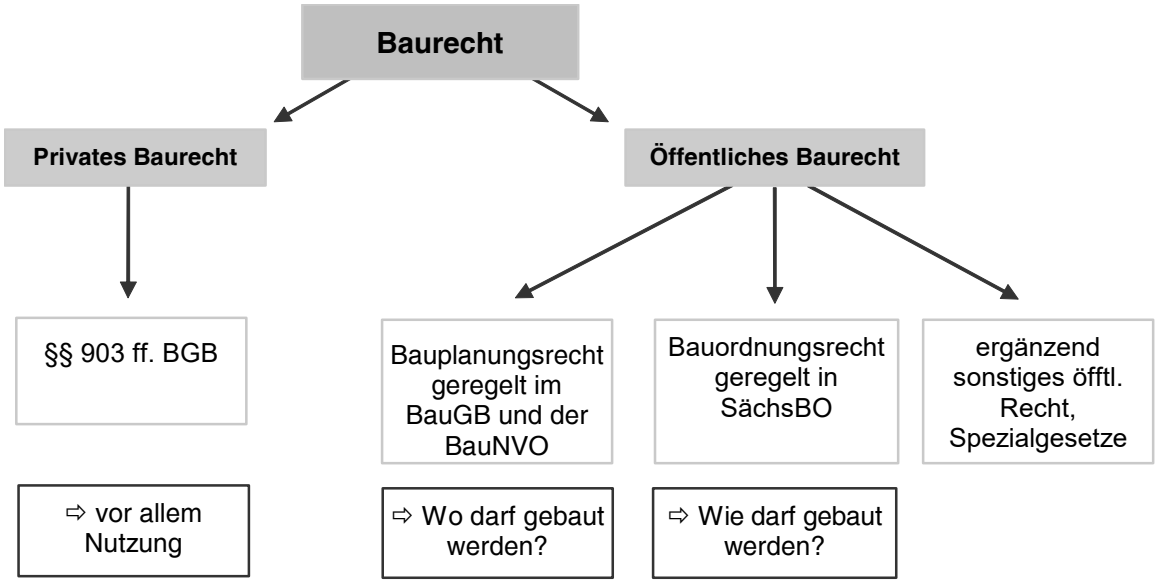
IV. Sonstige Rechtsvorschriften

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**

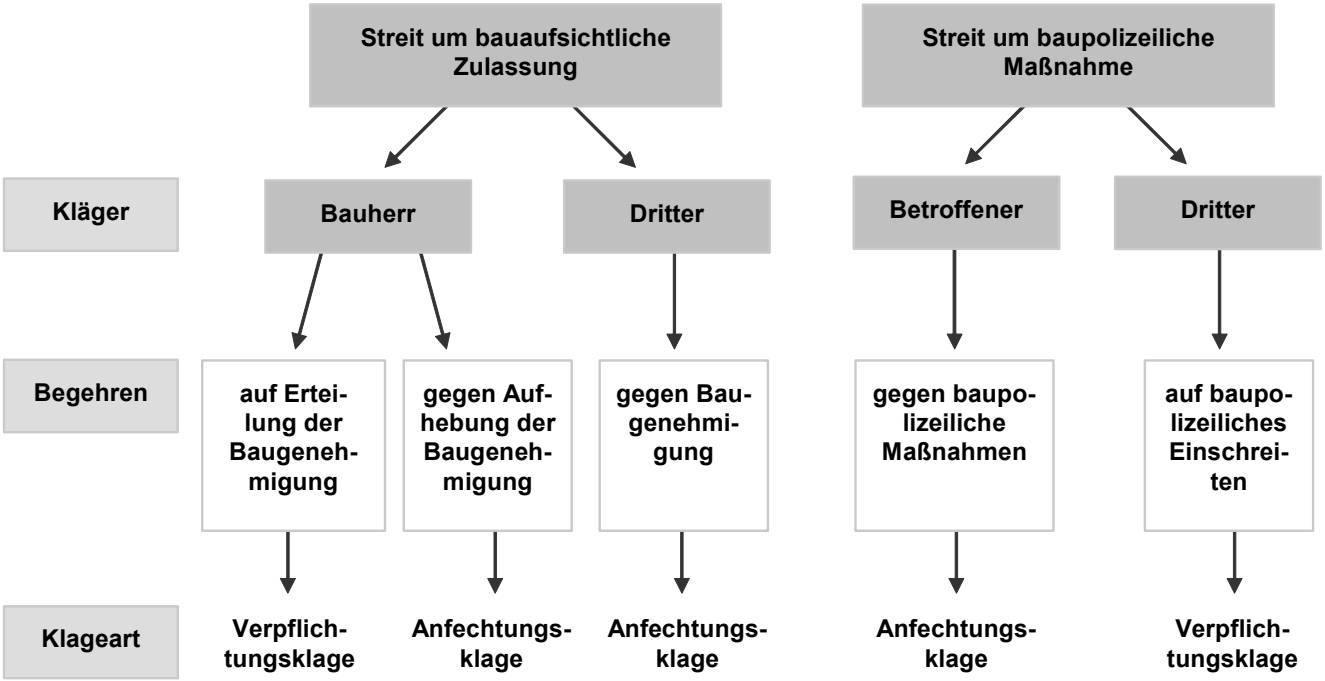
---

[11] 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.[12] 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 denjenigen, 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 Baurecht



[12] So § 72 I SächsBO und - zumindest entsprechend - auch alle anderen LBauOen.