



HEMMER / WÜST / KALINA

BAURECHT SACHSEN-ANHALT

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

1. Auflage

§ 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. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt	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 (§ 74 BauO LSA).....	8
b) Die Teilbaugenehmigung (§ 73 BauO LSA).....	10
II. Klagebefugnis	10
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	14
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 § 58 I BauO LSA.....	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 § 60 BauO LSA.....	18
b) Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA	18
c) Fliegende Bauten	19
d) Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften	19
e) Verhältnis zur Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften	20
VI. Genehmigungsfähigkeit.....	21
1. Bindung der Verwaltung.....	21
a) Anspruch aus Zusicherung, § 38 I VwVfG	21
b) Anspruch aus öffentlich-rechtlichem Vertrag, §§ 54 ff. VwVfG	22
c) Bindungswirkung des Vorbescheids, § 74 S. 2 BauO LSA.....	22
d) Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung	25
e) Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung.....	26
2. Die Regelung der §§ 71, 62, 63 BauO LSA.....	27
a) Prüfungsmaßstab des § 63 BauO LSA.....	28
b) § 62 BauO LSA – vereinfachtes Genehmigungsverfahren	30
aa) Prüfungsumfang	30
bb) Weitere Folgen des eingeschränkten Prüfprogramms.....	32
3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens	36
a) Allgemeines	36
aa) Gesetzliche Systematik	36
bb) Anwendbarkeit der Vorschriften: §§ 38, 29 BauGB	38
b) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten BBauPl.....	40
aa) Prüfungsschema zu § 30 I BauGB	41
bb) Vorliegen eines wirksamen qualifizierten Bebauungsplans	41
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
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	61
aa) Passiver Bestandsschutz	62
bb) Aktiver Bestandsschutz	62
g) Einvernehmen der Gemeinde	65
h) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.....	65

i) Erschließung.....	65
j) Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	66
aa) Sinn und Zweck	66
bb) Voraussetzung für eine Veränderungssperre.....	66
cc) Auswirkung auf die Zulässigkeit eines Vorhabens	66
dd) Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB.....	67
4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit.....	68
a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts	69
b) Die Generalklausel des § 3 BauO LSA	69
aa) Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, § 3 S. 1 BauO LSA	70
bb) Die natürlichen Lebensgrundlagen, § 3 S. 1 BauO LSA	70
c) Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften	70
aa) Abstandsflächen (§ 6 BauO LSA)	70
bb) Baugestaltung (§ 9 BauO LSA)	71
cc) Baustellen (§ 11 BauO LSA).....	72
dd) Garagen und Stellplätze	72
5. Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts, § 62 S. 2 Nr. 2 BauO LSA	73
VII. Rechtsverletzung.....	73
VIII. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt.....	73
F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO	74
G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage	74
§ 3 WEITERE FÄLLE DER VERPFLICHTUNGSKLAGE	80
A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung	80
I. Anspruch auf den Vorbescheid.....	80
II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung	80
B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung	81
I. Die Teilungsgenehmigung	81
1. Passivlegitimation	81
2. Genehmigungspflichtigkeit.....	82
3. Genehmigungsfähigkeit	82
a) Formelle Voraussetzungen	82
b) Versagungsgründe gem. § 22 IV BauGB.....	82
II. Das Fiktionszeugnis.....	82
III. Die Freistellungserklärung	82
C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten.....	82
§ 4 DIE ANFECHTUNG VON VERWALTUNGSAKTEN.....	86
A) Die Nachbarklage	86
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	86
II. Zulässigkeit der Nachbarklage	87
1. Klageart.....	87
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO.....	87

a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie	87
b) Gebot der Rücksichtnahme	89
c) Grundrechte	89
d) Der Nachbarbegriff im Baurecht	90
aa) Räumliche Abgrenzung	90
bb) Personelle Abgrenzung	90
cc) Sonderfall: Eigentümer des Baugrundstücks als „Nachbar“	91
e) Verzicht/Verwirkung	92
aa) Nachbarunterschrift nach § 69 II BauO LSA	92
bb) nur formelle Präklusion nach § 10 III S. 5 BImSchG	93
f) Unzulässige Rechtsausübung	93
g) Rechtsmittelverzicht	93
3. Vorverfahren	94
a) Widerspruchsfrist bei unterbliebener Zustellung	94
b) Verwirkung aus anderen Gründen	96
4. Klagefrist	97
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	97
III. Beiladung, § 65 VwGO	97
IV. Begründetheit	98
1. Obersatz	98
2. Passivlegitimation	98
3. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung	99
a) Festlegung der Rechtsgrundlage	99
b) Formelle Rechtmäßigkeit	99
aa) Sachliche Zuständigkeit	100
bb) Örtliche Zuständigkeit	100
cc) Das Genehmigungsverfahren	101
c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	103
d) Subjektive Rechtsverletzung des Klägers	104
e) Wichtige nachbarschützende Vorschriften	105
aa) Drittschützende Normen im Bauplanungsrecht	105
bb) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht	111
cc) Grundrechte	112
dd) Verfahrensvorschriften	113
B) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung	114
I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO	115
1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	116
2. Statthaftigkeit des Antrags	116
3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog	116
4. Zuständigkeit	117
5. Rechtsschutzbedürfnis	117
a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache	117
b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO	117
II. Beiladung	118
III. Begründetheit	118
1. Prüfungsmaßstab	118
2. Antragsgegner	119
3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung der sofortigen Vollziehung	119
4. Interessenabwägung	119
a) Abwägung der Interessen	119
b) Summarische Prüfung der Hauptsache	120

C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde	120
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	121
II. Zulässigkeit der Klage	121
1. Klageart	121
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO	121
3. Widerspruchsverfahren	122
4. Klagefrist	122
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	122
III. Beiladung, § 65 II VwGO	122
IV. Begründetheit	122
1. Obersatz, § 113 I S. 1 VwGO	122
2. Passivlegitimation, § 78 Nr. 1 VwGO	122
3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid	122
a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	123
b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	123
c) Festlegen der Rechtsgrundlage	123
4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides	123
5. Materielle Rechtmäßigkeit	124
a) Vertrauensschutz, § 50 VwVfG	124
aa) Nicht offensichtlich unzulässiger Nachbarrechtsbehelf	124
bb) Nicht offensichtlich unbegründeter Nachbarrechtsbehelf	124
b) Ggf. Ermessensprüfung	125
6. Rechtsverletzung des Klägers	125
D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung	125
I. Zulässigkeit der Klage	126
1. Klageart	126
2. Klagebefugnis	127
3. Vorverfahren	127
4. Sonstige Voraussetzungen	127
II. Beiladung	127
III. Begründetheit	127
1. Formelle Rechtmäßigkeit	127
2. Materielle Rechtmäßigkeit	128
a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit	128
b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB	128
aa) Sinn und Zweck des Einvernehmens	128
bb) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens	130
3. Rechtsverletzung	132
E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme	132
I. Zulässigkeit der Klage	133
II. Begründetheit	133
1. Obersatz § 113 I S. 1 VwGO	133
2. Passivlegitimation	133
3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen	133
a) Rechtsgrundlage	133
aa) Rechtsgrundlagen für baupolizeiliche Maßnahmen	133
bb) insbesondere Maßnahmen nach § § 79 BauO LSA	134

b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach §§ 78, 79 BauO LSA	137
aa) Formelle Rechtmäßigkeit	137
bb) Materielle Rechtmäßigkeit	137
F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung	142
§ 5 RECHTSSCHUTZ GEGEN BAULEITPLÄNE	144
A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO)	144
I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages	145
1. Statthaftigkeit	145
a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO)	145
aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB)	145
bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB)	145
cc) Sonstige Satzungen nach BauGB	148
dd) Örtliche Bauvorschriften i.S.v. § 85 I BauO LSA	148
b) Rechtswirksame Vorschriften	148
aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind	149
bb) Planreife Bebauungspläne	149
cc) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis	149
2. „Im Rahmen der Gerichtsbarkeit“	153
3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis	154
a) Antrag	154
b) Antragsberechtigung	154
c) Antragsbefugnis	154
aa) natürlicher und juristischer Personen	154
bb) von Behörden	157
4. Antragsfrist	157
5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO)	158
6. Rechtsschutzbedürfnis	158
a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung	158
b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage	158
c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde	158
II. Beiladung	158
III. Begründetheit der Normenkontrolle	159
1. Richtiger Antragsgegner	159
2. Prüfungsmaßstab	159
3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift	159
a) Rechtsgrundlage	159
b) Formelle Rechtmäßigkeit	159
aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde	160
bb) Das Planungsverfahren	161
c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift	171
aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB	172
bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB	173
cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB	174
dd) § 9 BauGB: Numerus clausus der möglichen Festsetzungen	178
ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB	178
ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB	179

d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften.....	185
e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB.....	185
aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB.....	185
bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB.....	185
4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig	190
IV. Entscheidung.....	190
B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung	191
I. Verfassungsbeschwerde	191
1. Zum Bundesverfassungsgericht	191
2. Zum Landesverfassungsgericht Sachsen-Anhalt	191
II. Zusatzprobleme	191
1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO	191
2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO	192
3. Normerlassklage	192

§ 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 ergeben.

1

prüfungstypischer Aufbau

Wegen der Abstraktion eines Lehrbuches 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 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. BGB¹ und §§ 650a ff. BGB², die das Verhältnis zwischen Bauherren und Bauunternehmer bzw. Architekt regeln. Zum anderen sind die §§ 903 ff. BGB³ 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 § 71 IV BauO LSA. Etwas anderes gilt nur im Falle rechtskräftiger Entscheidungen über privatrechtliche Berechtigungen, die das Bauen verhindern,⁴ oder sonstiger (privatrechtlicher) Titel.

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.

⁴ 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.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 I 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

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

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).

⁸ Die Notwendigkeit einer Baugenehmigung (§§ 71 I, 58 I BauO LSA) 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).⁹

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.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.

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 von Grund und Boden.

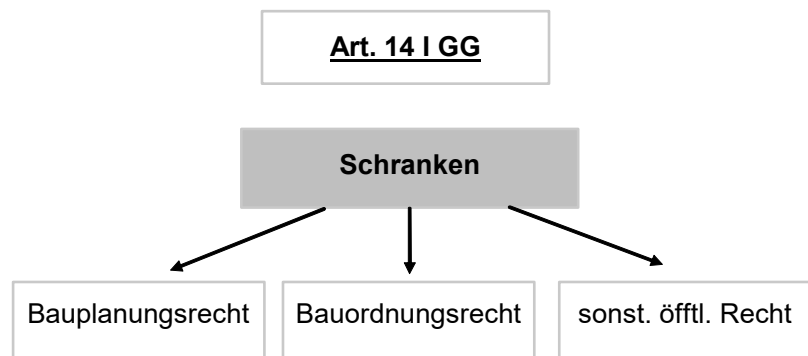
10

II. Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht = BauO LSA

Das auch Bauaufsichtsrecht genannte Bauordnungsrecht ist in der BauO LSA 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

BauNVO

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

⁹ BVerwGE 42, 115.

¹⁰ Vgl. BVerwGE 3, 28.

II. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

auch Ländergesetze
⇒ BauO LSA

Daneben haben die einzelnen Länder Bauordnungsgesetze erlassen. In Sachsen-Anhalt ist dies die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

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. Baurechtsgutachten¹¹ 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

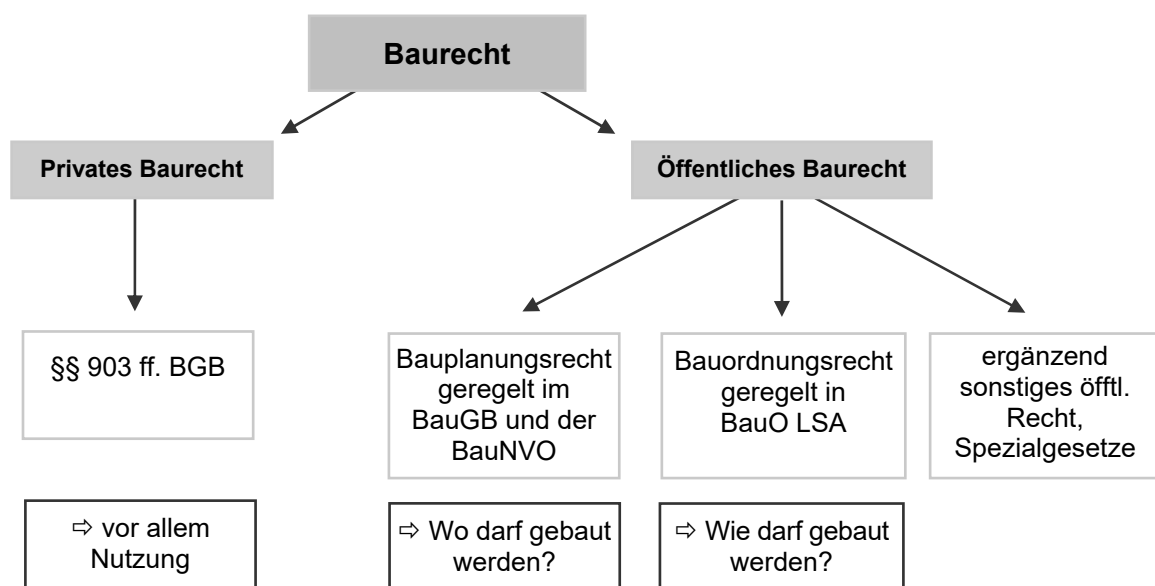
Hinsichtlich der übrigen Bereiche bleibt es somit bei der Regel des Art. 70 I GG, wonach die Länder für die Gesetzgebung zuständig sind.

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



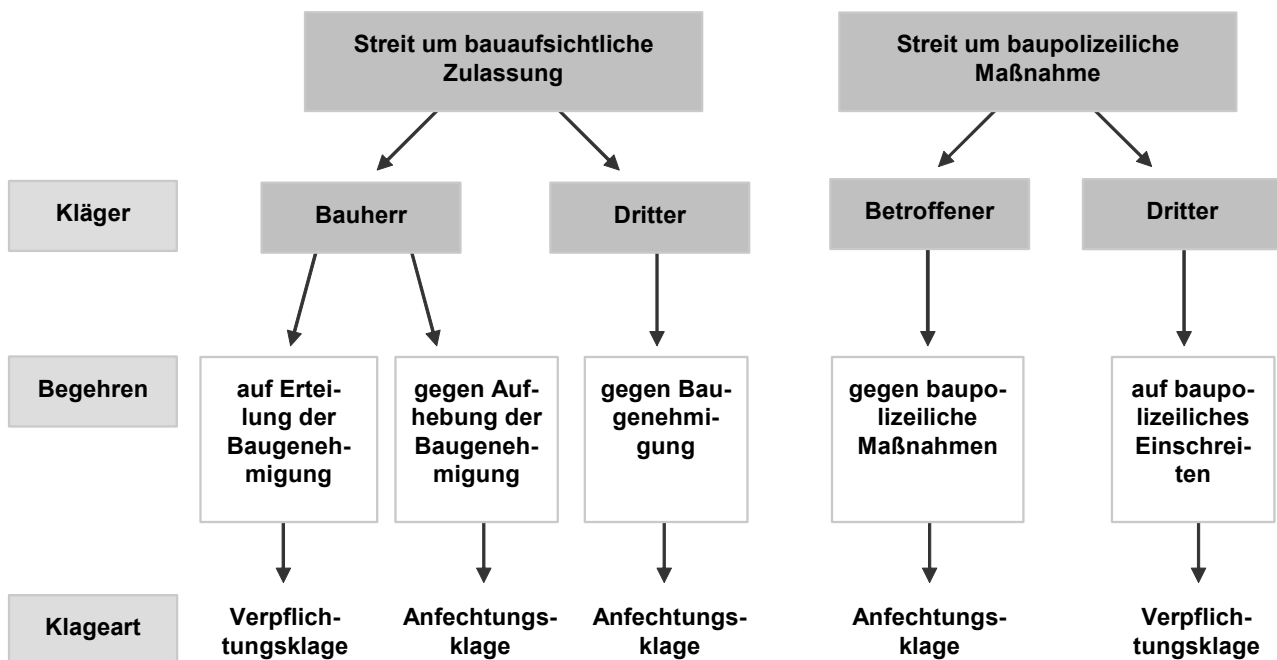
¹¹ Dieses hatte die Bundesregierung im Zuge der Vorarbeiten zum BBauG beantragt (möglich war das gemäß § 97 BVerfGG, die Bestimmung wurde inzwischen aufgehoben); abgedruckt in BVerfGE 3, 407.

hemmer-Methode: 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.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 § 71 I S. 1 BauO LSA und - zumindest entsprechend - auch alle anderen LBauOen.

§ 2 DAS BEGEHREN EINER BAUGENEHMIGUNG

Begehren v. Baugenehmigung

Baurechtsstreitigkeiten beginnen nicht erst dann, wenn eine Baugenehmigung bereits in der Welt oder gar eine bauliche Anlage erstellt ist. Häufig ist nämlich bereits für die Erteilung der vom Bauherrn begehrten Baugenehmigung die Austragung eines gerichtlichen Rechtsstreits notwendig.

18

Bsp.: Bauherrin Babette (B) möchte ihr im Gemeindegebiet Leuna (Saalekreis) gelegenes Grundstück mit einem Zweifamilienhaus bebauen. Die von ihr bei der zuständigen Behörde beantragte Baugenehmigung wird ihr mit der Begründung verweigert, dass ihr Vorhaben den Festsetzungen des für dieses Gebiet geltenden qualifizierten Bebauungsplanes widerspreche. B erhebt, nach erfolglosem Vorverfahren, fristgerecht Klage zum zuständigen Verwaltungsgericht mit dem Antrag, den Träger der Behörde zur Erteilung der Baugenehmigung zu verurteilen.

Hat die Klage Aussicht auf Erfolg?

Die Klage hätte Aussicht auf Erfolg, wenn sie zulässig und begründet wäre.

Hemmer-Methode: Selbstverständlich entspricht dieser Fall nicht dem Examensniveau. Er soll lediglich in die im Folgenden dargestellte sehr examentypische Grundkonstellation einführen.

A) Sachentscheidungsvoraussetzungen der Klage

Kurzübersicht zu den Sachentscheidungsvoraussetzungen der Klage:

- I. Sachentscheidungskompetenz des Gerichts
- II. Zulässigkeitsvoraussetzungen
 1. Klageart = Verpflichtungsklage, da VA begehrt wird (§ 42 I Alt. 2 UF 1 VwGO)
 2. Klagebefugnis aus § 71 I S. 1 BauO LSA (§ 42 II VwGO)
 3. Vorverfahren gemäß § 68 II VwGO
 4. Klagefrist gemäß § 74 II, I S. 1 VwGO
 5. Beteiligten- und Prozessfähigkeit, §§ 61, 62 VwGO
 6. ggf. sonstige Voraussetzungen

B) Sachentscheidungskompetenz des Gerichts

Die Sachentscheidungskompetenz des Verwaltungsgerichts liegt vor, wenn der Verwaltungsrechtsweg nach § 40 I S. 1 VwGO eröffnet und das Verwaltungsgericht sachlich und örtlich zuständig ist.

I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges

§ 40 I S. 1 VwGO (+)

Da das Begehren auf Erlass einer Baugenehmigung als Streitgegenstand von Vorschriften des öffentlichen Baurechts bestimmt wird und somit eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit vorliegt (Sonderrechtstheorie), die Streitigkeit nichtverfassungsrechtlicher Art ist und eine anderweitige Rechtswegzuweisung nicht ersichtlich ist, ist der Verwaltungsrechtsweg gem. § 40 I S. 1 VwGO eröffnet.¹³

19

¹³ Vgl. ausführlich Hemmer/Wüst, Verwaltungsrecht I, Rn. 16 ff.