



HEMMER / WÜST / KALINA

BAURECHT SACHSEN-ANHALT

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

1. Auflage

KLAUSURTYPISCH ▪ ANWENDUNGSORIENTIERT ▪ UMFASSEND

EBOOK BAURECHT SACHSEN-ANHALT

Autoren: Hemmer/Wüst/Kalina

1. Auflage 2026

ISBN: 978-3-96838-412-2

VORWORT

Baurecht Sachsen-Anhalt 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 Übereinfachung 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: Probefragen ist jederzeit in den jeweiligen Kursorten möglich.

Karl-Edmund Hemmer & Achim Wüst

INHALTSVERZEICHNIS

EBOOK BAURECHT SACHSEN-ANHALT

VORWORT

Baurecht Sachsen-Anhalt mit der hemmer-Methode

§ 1 EINFÜHRUNG

A) Die Baurechtsklausur im Juristischen Staatsexamen

B) Zum Begriff des Baurechts

- I. Das private Baurecht
- II. Das öffentlich-rechtliche Baurecht

C) Der Grundsatz der Baufreiheit

- I. Bauplanungsrecht
- II. Bauordnungsrecht

D) Rechtsquellen

- I. Baugesetzbuch
- II. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
- III. Gesetzgebungskompetenz
- IV. Sonstige Rechtsvorschriften

§ 2 DAS BEGEHREN EINER BAUGENEHMIGUNG

A) Sachentscheidungsvoraussetzungen der Klage

B) Sachentscheidungskompetenz des Gerichts

- I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges
- II. Sachliche und örtliche Zuständigkeit des Gerichts

C) Zulässigkeit der Klage

- I. Klageart
 - 1. Nähere Qualifikation der Baugenehmigung
 - 2. Abgrenzung zu weiteren baurechtlichen Genehmigungen
 - a) Der Vorbescheid (§ 74 BauO LSA)
 - b) Die Teilbaugenehmigung (§ 73 BauO LSA)
- II. Klagebefugnis
- III. Vorverfahren
- IV. Frist
- V. Beteiligungs- und Prozessfähigkeit, §§ 61, 62 VwGO
- VI. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen

D) Beiladung, § 65 VwGO

E) Begründetheit der Verpflichtungsklage

I. Obersatz

II. Passivlegitimation

1. Feststellung der zuständigen Behörde
 - a) Sachliche Zuständigkeit
 - b) Örtliche Zuständigkeit
2. Bestimmung des Rechtsträgers

III. Prüfung der Anspruchsgrundlage

IV. Formelle Genehmigungsvoraussetzungen

V. Genehmigungspflichtigkeit

1. Der Grundsatz des § 58 I BauO LSA
 - a) Der Begriff der baulichen Anlage
 - b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung
 - c) Abbruch und Beseitigung
2. Ausnahmen und Sonderregeln
 - a) Die Ausnahmen nach § 60 BauO LSA
 - b) Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA
 - c) Fliegende Bauten
 - d) Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften
 - e) Verhältnis zur Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften

VI. Genehmigungsfähigkeit

1. Bindung der Verwaltung
 - a) Anspruch aus Zusicherung, § 38 I VwVfG
 - b) Anspruch aus öffentlich-rechtlichem Vertrag, §§ 54 ff. VwVfG
 - c) Bindungswirkung des Vorbescheids, § 74 S. 2 BauO LSA
 - d) Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung
 - e) Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung
2. Die Regelung der §§ 71, 62, 63 BauO LSA
 - a) Prüfungsmaßstab des § 63 BauO LSA
 - b) § 62 BauO LSA – vereinfachtes Genehmigungsverfahren
3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens
 - a) Allgemeines
 - c) Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB
 - d) Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB
 - e) Zulässigkeit nach § 33 BauGB
 - f) Bestandsschutz
 - g) Einvernehmen der Gemeinde
 - h) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde
 - i) Erschließung
 - j) Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen
4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit
 - a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts
 - b) Die Generalklausel des § 3 BauO LSA
 - c) Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften
5. Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts, § 62 S. 2 Nr. 2 BauO LSA

VII. Rechtsverletzung

VIII. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt

F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO

G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage

§ 3 WEITERE FÄLLE DER VERPFLICHTUNGSKLAGE

A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung

I. Anspruch auf den Vorbescheid

II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung

B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung

I. Die Teilungsgenehmigung

1. Passivlegitimation
2. Genehmigungspflichtigkeit
3. Genehmigungsfähigkeit
 - a) Formelle Voraussetzungen
 - b) Versagungsgründe gem. § 22 IV BauGB

II. Das Fiktionszeugnis

III. Die Freistellungserklärung

C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten

§ 4 DIE ANFECHTUNG VON VERWALTUNGSAKTEN

A) Die Nachbarklage

I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges

II. Zulässigkeit der Nachbarklage

1. Klageart
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO
 - a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie
 - b) Gebot der Rücksichtnahme
 - c) Grundrechte
 - d) Der Nachbarbegriff im Baurecht
 - e) Verzicht/Verwirkung
 - f) Unzulässige Rechtsausübung
 - g) Rechtsmittelverzicht
3. Vorverfahren
 - a) Widerspruchsfrist bei unterbliebener Zustellung
 - b) Verwirkung aus anderen Gründen
4. Klagefrist
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen

III. Beiladung, § 65 VwGO

IV. Begründetheit

1. Obersatz
2. Passivlegitimation
3. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung
 - a) Festlegung der Rechtsgrundlage
 - b) Formelle Rechtmäßigkeit
 - c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung
 - d) Subjektive Rechtsverletzung des Klägers
 - e) Wichtige nachbarschützende Vorschriften

B) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung

I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO

1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges
2. Statthaftigkeit des Antrags
3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog
4. Zuständigkeit
5. Rechtsschutzbedürfnis

- a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache
- b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO

II. Beiladung

III. Begründetheit

- 1. Prüfungsmaßstab
- 2. Antragsgegner
- 3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung der sofortigen Vollziehung
- 4. Interessenabwägung
 - a) Abwägung der Interessen
 - b) Summarische Prüfung der Hauptsache

C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde

I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges

II. Zulässigkeit der Klage

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

III. Beiladung, § 65 II VwGO

IV. Begründetheit

- 1. Obersatz, § 113 I S. 1 VwGO
- 2. Passivlegitimation, § 78 Nr. 1 VwGO
- 3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid
 - a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung
 - b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung
 - c) Festlegen der Rechtsgrundlage
- 4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides
- 5. Materielle Rechtmäßigkeit
 - a) Vertrauensschutz, § 50 VwVfG
 - b) Ggf. Ermessensprüfung
- 6. Rechtsverletzung des Klägers

D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung

I. Zulässigkeit der Klage

- 1. Klageart
- 2. Klagebefugnis
- 3. Vorverfahren
- 4. Sonstige Voraussetzungen

II. Beiladung

III. Begründetheit

- 1. Formelle Rechtmäßigkeit
- 2. Materielle Rechtmäßigkeit
 - a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit
 - b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB
- 3. Rechtsverletzung

E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme

I. Zulässigkeit der Klage

II. Begründetheit

- 1. Obersatz § 113 I S. 1 VwGO

2. Passivlegitimation
3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen
 - a) Rechtsgrundlage
 - b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach §§ 78, 79 BauO LSA

F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung

§ 5 RECHTSSCHUTZ GEGEN BAULEITPLÄNE

A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO)

- I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages
 1. Statthaftigkeit
 - a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO)
 - b) Rechtswirksame Vorschriften
 2. „Im Rahmen der Gerichtsbarkeit“
 3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis
 - a) Antrag
 - b) Antragsberechtigung
 - c) Antragsbefugnis
 4. Antragsfrist
 5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO)
 6. Rechtsschutzbedürfnis
 - a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung
 - b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage
 - c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde
- II. Beiladung
- III. Begründetheit der Normenkontrolle
 1. Richtiger Antragsgegner
 2. Prüfungsmaßstab
 3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift
 - a) Rechtsgrundlage
 - b) Formelle Rechtmäßigkeit
 - c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift
 - d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften
 - e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB
 4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig
- IV. Entscheidung

B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung

- I. Verfassungsbeschwerde
 1. Zum Bundesverfassungsgericht
 2. Zum Landesverfassungsgericht Sachsen-Anhalt
- II. Zusatzprobleme
 1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO
 2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO
 3. Normerlassklage

WIEDERHOLUNGSFRAGEN RANDNUMMER:

STICHWORTVERZEICHNIS

§ 1 EINFÜHRUNG

A) Die Baurechtsklausur im Juristischen Staatsexamen

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

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 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.

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

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

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

I. Das private Baurecht

Zum privaten Baurecht zählt man zum einen die §§ 631 ff. BGB¹ und §§ 650a ff. BGB², die das Verhältnis zwischen Bauherrn 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.

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

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

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

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.

5 BVerwG, NJW 1973, 1518.

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

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.

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

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

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.

Dieses „Recht zum Bauen“, die sog. Baufreiheit,⁷ 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),⁸ sondern ist Bestandteil des Eigentumsrechts.

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

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

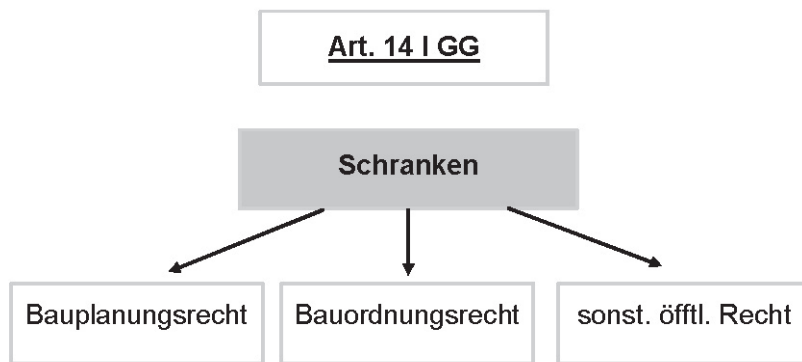
Das auch Bauaufsichtsrecht genannte Bauordnungsrecht ist in der BauO LSA geregelt und befasst sich mit den sicherheitsrechtlichen Anforderungen an bauliche Anlagen und mit dem bauaufsichtlichen Verfahren.

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.

9 BVerwGE 42, 115.

10 Vgl. BVerwGE 3, 28.



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

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

12

I. Baugesetzbuch

Die bundesrechtlich wichtigste Quelle ist das Baugesetzbuch (BauGB).

13

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

II. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

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.

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

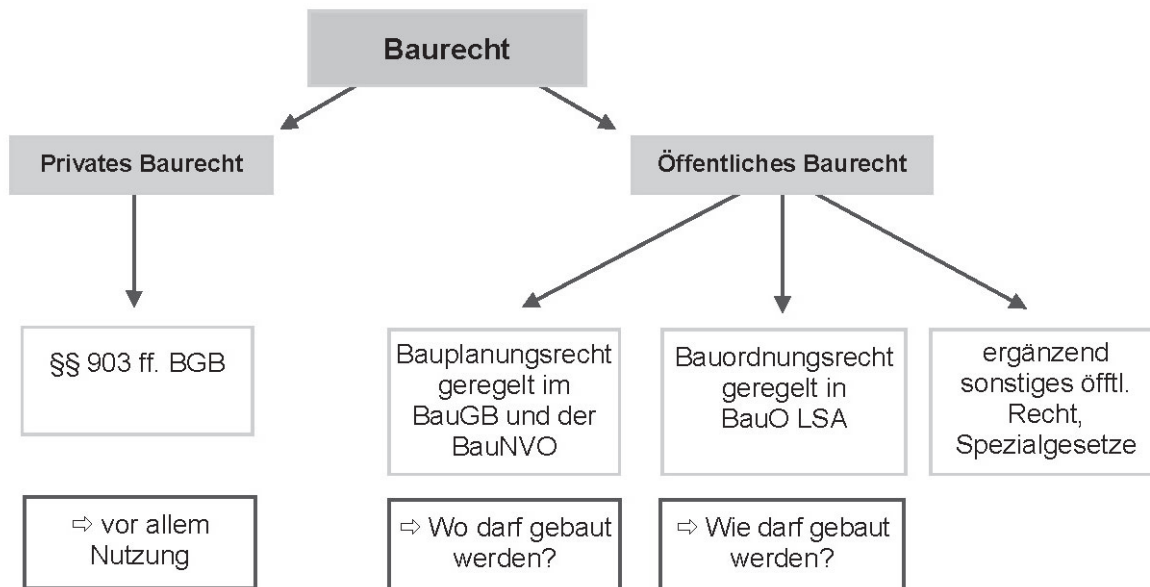
Hinsichtlich der übrigen Bereiche bleibt es somit bei der Regel des Art. 70 I GG, wonach die Länder für die Gesetzgebung zuständig sind.

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.

IV. Sonstige Rechtsvorschriften

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

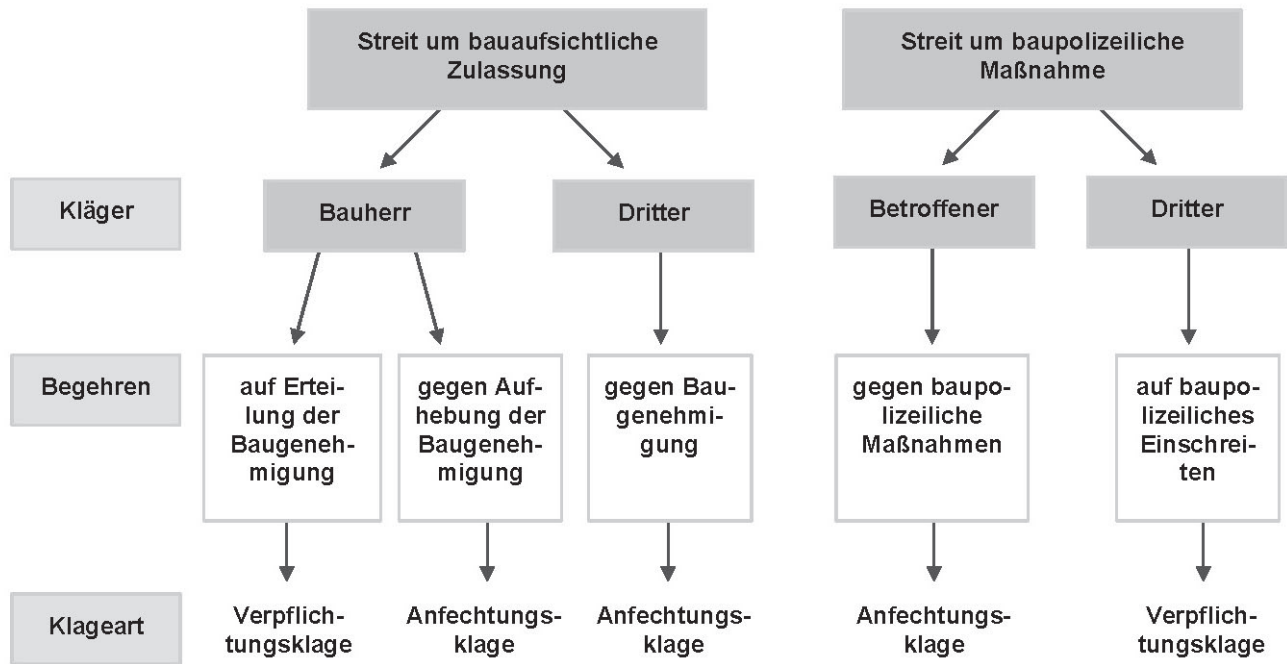


hemmer-Methode: Vergewissern Sie sich noch einmal, dass diese verschiedenen gesetzlichen Vorschriften in der Klausur bei der Frage nach der materiellen Zulässigkeit von Bauvorhaben stets nebeneinander zu überprüfen sind. Denn ein Bauvorhaben ist nur dann zulässig (d.h. die Genehmigung darf nur dann erteilt 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 diejenigen, die 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

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 examenstypische 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

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

hemmer-Methode: Wenn die Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges derart unproblematisch zu bejahen ist, erscheint ausnahmsweise eine kurze Prüfung im Feststellungsstil angebracht. Der Vollständigkeit halber können Sie noch erwähnen, dass die Rechtswegzuweisung zu den ordentlichen Gerichten nach § 217 I BauGB evident nicht einschlägig ist. Nach § 217 I S. 4 BauGB entscheiden über Entschädigungsansprüche nach dem BauGB, bspw. nach §§ 18 und 39 BauGB die Baurechtskammern bei den Landgerichten.

II. Sachliche und örtliche Zuständigkeit des Gerichts

Finden sich im Sachverhalt Ortsangaben, ist die örtliche Zuständigkeit des Gerichts nach § 52 Nr. 1 VwGO i.V.m. § 1 I AG VwGO LSA zu bestimmen. Sachlich ist nach § 45 VwGO das Verwaltungsgericht erstinstanzlich zuständig.

19a

hemmer-Methode: Die Sachentscheidungskompetenz des Verwaltungsgerichts ist aufgrund § 17a II GVG (i.V.m. § 83 VwGO) keine echte Zulässigkeitsvoraussetzung. Aus diesem Grund ist es vorzugswürdig, diese Punkte vor der eigentlichen Zulässigkeit zu prüfen.

C) Zulässigkeit der Klage

I. Klageart

Die statthafte Klageart wird durch den Klagegegenstand und das Klagebegehren, §§ 86 III, 88 VwGO, bestimmt.

20

Ist das Klagebegehren auf Erteilung einer Baugenehmigung gerichtet, ist die statthafte Klageart eine Verpflichtungsklage i.S.d. § 42 I Alt. 2 VwGO, da die Baugenehmigung einen Verwaltungsakt i.S.d. § 35 S. 1 VwVfG¹⁴ darstellt.

Lösung Ausgangsfall (Rn. 18):

Vorliegend begehrt B die Erteilung einer abgelehnten Baugenehmigung. Somit wäre die Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage¹⁵ i.S.v. § 42 I Alt. 2 UF 1 VwGO die richtige Klageart, wenn es sich bei der begehrten Baugenehmigung um einen Verwaltungsakt (VA) i.S.v. § 35 S. 1 VwVfG handeln würde.

1. Nähere Qualifikation der Baugenehmigung

Die unter den Voraussetzungen des § 71 I S. 1 BauO LSA zu erteilende Baugenehmigung ist die Maßnahme einer Verwaltungsbehörde (vgl. § 1 IV VwVfG) auf dem Gebiet des öffentlichen Baurechts zur einseitig verbindlichen Regelung eines Einzelfalles mit Außenwirkung und somit ein VA i.S.v. § 35 S. 1 VwVfG.¹⁶

21

Die Baugenehmigung ist ein:

- mitwirkungsbedürftiger VA, d.h. es ist ein Bauantrag notwendig (§ 67 I S. 1 BauO LSA)
- gebundener VA, d.h. es besteht ein Anspruch auf Genehmigung, wenn das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, entspricht (§ 71 I S. 1 BauO LSA). Das ist die Konsequenz aus dem aus Art. 14 I GG folgenden subjektiv öffentlichen Recht der Baufreiheit
- sachbezogener VA, d.h. die Genehmigung wird nicht einer Person, sondern für ein Vorhaben erteilt (vgl. § 57 III BauO LSA, die Genehmigung gilt auch für die Rechtsnachfolger)

Die Baugenehmigung hat:

- feststellende Wirkung, d.h. die Genehmigung stellt fest, dass das Vorhaben den im Genehmigungsverfahren geprüften öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (§ 71 I S. 1 BauO LSA).
- rechtsgestaltende und damit gestattende Wirkung, d.h. Aufhebung des präventiven Verbots und Baufreigabe (§ 71 VI BauO LSA).
- Doppelwirkung, d.h. für den Bauherrn begünstigende und einzelne Nachbarn eventuell belastende Wirkung (i.S.d. § 80a VwGO).

14 Das VwVfG findet in Sachsen-Anhalt gemäß § 1 I S. 1 VwVfG LSA auch Anwendung für die Landesbehörden von Sachsen-Anhalt.
15 Zur Abgrenzung von Vornahme- und Untätigkeitsklage vgl. ausführlich Hemmer/Wüst, Verwaltungsrecht II, Rn. 24 f.
16 Eigentlich müsste hier § 35 (Bundes-)VwVfG zitiert werden, da der Bund für die VwGO die Definitionshoheit besitzt. Angesichts des gleichen Wortlauts ist der Streit - zugegebenermaßen - müßig, vgl. hierzu Kopp/Schenke, Anh. § 42 VwGO, Rn. 2.