

# Baurecht

## Kurseinheit 4

## Bauordnungsrechtliche Verfügungen

### I. Einstellung: § 79 I BauOBln (§ 79 I BbgBO)

- i.d.R. kein irreparabler Schaden für den Bauherrn, daher ausreichend:  
formelle Illegalität, d.h.
  - Genehmigungsbedürftigkeit ohne vollziehbare Baugenehmigung (§ 212a BauGB), vgl. § 59 I BauOBln (§ 59 I BbgBO)
  - Genehmigungsfreistellung bei Beginn vor Ablauf der Monatsfrist, vgl. § 62 III BauOBln (§ 62 III BbgBO)
- Durchsetzung des Einstellungs-VA durch Versiegelung, Ingewahrsamnahme von Bauprodukten, etc.: § 79 II BauOBln (§ 79 II BbgBO)

## Bauordnungsrechtliche Verfügungen

### II. Beseitigung: § 80 S. 1 BauOBln (§ 80 I 1 BbgBO)

- i.d.R. irreparabler Schaden für den Bauherrn, daher nötig:  
formelle und materielle Illegalität, d.h. nicht genehmigungsfähig
- maßgeblicher Zeitpunkt: grds. die letzte behördliche Entscheidung, außer wenn passiver Bestandsschutz aus Art. 14 I GG eingreift, d.h. das Vorhaben war zu einem früheren Zeitpunkt genehmigungsfähig
- Beseitigung ist ultima ratio („*wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können*“)

## Bauordnungsrechtliche Verfügungen

### III. Nutzungsuntersagung: § 80 S. 2 BauOBln (§ 80 I 2 BbgBO)

→ i.d.R. kein irreparabler Schaden für den Bauherrn, daher ausreichend:

formelle Illegalität auf Tatbestandsseite

→ Einschränkung auf Rechtsfolgenseite

} hM

→ Nutzungsuntersagung kann unverhältnismäßig sein, wenn Vorhaben offensichtlich genehmigungsfähig, d.h. materiell legal ist

→ z.B. Regelbebauung i.S.v. §§ 2 - 9 BauNVO, Abs. 2

(da grds. gebundener Asp. auf Genehmigung besteht)

## Bauordnungsrechtliche Verfügungen

### IV. Baurechtliche Generalklausel: § 58 I 5 BauOBln (§ 58 II 2 BbgBO)

- „*erforderliche Maßnahmen*“ (z.B. Sicherungsfangnetz)
- anwendbar, sofern (bauliche) Anlage i.S.v. § 2 I BauOBln (§ 2 I BbgBO) besteht
- ansonsten greift allgemeine Generalklausel § 17 ASOG (§ 13 OBG) ein, z.B. bei unbebautem Grundstück

## Fall 4: Möbelmarkt im Grenzgebiet

### Gewerbegebiet

(N-Straße)

### Möbelmarkt von K

→ Verkehr und Licht

### WR II o

(S-Straße)



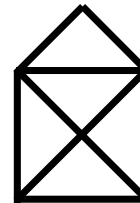
ungültig (ex tunc):

**Außenbereich**

### Wohnhaus von B

→ erhebliche Belästigungen

in den nördlichen Wohn-  
einheiten



---

VG: AnfkI. gegen Baugenehmigung und Abriss-VA

## Fall 4: Möbelmarkt im Grenzgebiet

### A. Z / SEV

- I. § 40 I 1 VwGO: öff.-rechtliche Streitigkeit nichtverfassungsrechtlicher Art  
→ Öff.-rechtliche streitentscheidende Normen („modifizierte Subjektstheorie“)  
= einseitige Berechtigung oder Verpflichtung eines Hoheitsträgers
  1. (Fiktive) Baugenehmigung  
→ §§ 71 I, 69 IV 3, 63 BauOBln: vereinfachtes Verfahren  
(§§ 72 I, 64 BbgBO: normales Verfahren, Baugenehmigung unterstellen)
  2. Beseitigung  
→ § 80 S. 1 BauOBln (§ 80 I 1 BbgBO)
- II. §§ 45, 52 VwGO

III. §§ 61, 63 VwGO: K / Land Bln (Rechtsträgerprinzip)

→ B = notwendige Beiladung, § 65 II VwGO (§§ 63 Nr. 3, 121 VwGO)

IV. §§ 88, 86 III VwGO: Begehren und Vorrang maßnahmespezifischen RS

1. Anfkl. (§ 42 I, 1. Alt. VwGO)

a) Baugenehmigung als VA (§ 35 VwVfG)

} Bbg: tatsächliche Genehmigung

→ § 69 IV 3 BauOBln: fiktive Genehmigung grds. 1 Monat nach Bauantrag

→ § 42a I VwVfG: *„Eine beantragte Genehmigung gilt nach Ablauf einer für die Entscheidung festgelegten Frist als erteilt (Genehmigungsfiktion), wenn dies durch Rechtsvorschrift angeordnet und der Antrag hinreichend bestimmt ist. Die Vorschriften über die Bestandskraft von Verwaltungsakten und über das Rechtsbehelfsverfahren gelten entsprechend.“*



b) Bescheinigung der Genehmigungsfiktion: § 69 IV 5 BauOBln

→ kein (feststellender) VA, da keine Regelung

→ nur Hinweis auf die Rechtslage, vgl. § 42a III VwVfG

} Bbg: entfällt

2. Beseitigung: § 80 S. 1 BauOBln (§ 80 I 1 BbgBO)

→ evtl. VerpfKl. (§ 42 I, 2. Alt. VwGO), da VA-Erlass begehrt

3. Obj. Klagehäufung

→ grds. § 44 VwGO: derselbe Beklagte, Zusammenhang, dasselbe Gericht  
zuständig, fraglich: „gleichzeitig entscheidungsreif“ bei Stufenverhältnis

→ spezieller § 113 I 2 VwGO: Beseitigung als möglicher VFBA ist „Annexantrag“ (lebt von der Zulässigkeit der AnfKl.)

V. Bes. SEV (der AnfKI.)

1. § 42 II VwGO: Möglichkeit subjektiver Rechtsverletzung

→ Grundrechte (-), da K ≠ Adressat von Eigenbelastung

→ Abwehr einer Drittbegünstigung: Anwendungsvorrang einfachen Rechts

→ Schutznormtheorie: Norm schützt Individualinteressen (≠ Reflex)

→ § 71 I BauOBln (§ 72 I BbgBO): „*Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen*“

→ über §§ 69 IV 3, 63 S. 1 Nr. 1 BauOBln (§ 64 Nr. 1 BbgBO) Prüfung von Bauplanungsrecht (§§ 29 ff BauGB) mit Drittschutz, d.h. Nachbarschutz

→ Nachbarschutz abhängig von Gebietsart





## Wiederholung: Nachbarschutz im Bauplanungsrecht

<u>Beplant (§ 30 BauGB)</u>	<u>Innenbereich (§ 34 BauGB)</u>	<u>Außenbereich (§ 35 BauGB)</u>
<u>Gebietserhaltungsasp.</u> = bzgl. Art der Nutzung („Schicksalsgemeinschaft“, Art. 14 I 2 GG) → unabhängig von tats. und indiv. Betroffenheit → nur im B-Plangebiet	<u>Gebietserhaltungsasp.</u> → bei fakt. B-Plan (§ 34 II BauGB) ≈ rechtl. B-Plan (§ 30 BauGB)	<u>§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB</u> → „ <i>schädliche Umwelteinw.</i> “ als öffentlicher Belang → § 3 I BImSchG: „ <i>Nachbarschaft</i> “ als indiv. Personenkreis
<u>Rücksichtnahmegebot</u> = § 15 I BauNVO → verlangt tats. und indiv. Betroffenheit → gebietsübergreifend	<u>Rücksichtnahmegebot</u> → § 15 I BauNVO bei fakt. B-Plan ≈ rechtl. B-Plan → ansonsten bei § 34 I BauGB: „ <i>einfügt</i> “	<u>Rücksichtnahmegebot</u> → § 35 III 1 Nr. 3 BauGB als Ausdruck des RSN-Gebots, wenn Immissionen fehlen: „optisch erdrückend“ <sup>11</sup>

a) § 30 BauGB

→ B-Plan „WR II o“ ex tunc ungültig (OVG: § 47 I Nr. 1, V 2 VwGO)

b) § 35 BauGB: Außenbereich

→ kein Innenbereich (§ 34 I BauGB: *„im Zusammenhang bebauter Ortsteil“*)

→ Wohngebäude ist sonstiges (nicht privilegiertes) Vorhaben (§ 35 II BauGB):  
*„öffentliche Belange nicht beeinträchtigt“*

→ § 35 III 1 Nr. 3 BauGB: *„schädliche Umwelteinwirkungen“* als öffentlicher Belang mit § 3 I BImSchG („Nachbarschaft“ als individueller Personenkreis)

→ § 35 III 1 Nr. 3 BauGB: *„oder ihnen ausgesetzt wird“* (Wohnhaus von B)

→ Rücksichtnahmegebot gilt gebietsübergreifend und kann K rügen, da er Restriktionen befürchten muss (K wird durch B zum Störer)

2. §§ 68, 70 VwGO: Vorverfahren erfolglos durchgeführt  
→ Verfristung / Verwirkung nicht ersichtlich (vgl. §§ 70 II, 58 II VwGO)
3. § 74 I 1 VwGO: Klagefrist unterstellen (1 Monat ab Zustellung des WB)

## **B. Begründetheit**

(+), soweit § 113 I 1 VwGO bzw. VFBA besteht

### **I. Anfkl.**

(+), soweit → der VA rechtswidrig ist und

→ der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist (= subj. RV),

d.h. kein „allgemeiner Gesetzesvollziehungsanspruch“

1. RGL: §§ 71 I, 69 IV 3, 63 BauOBln (§§ 72 I, 64 BbgBO)

2. Vorausss.

→ „*keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen*“ mit Drittschutz

→ über §§ 69 IV 3, 63 S. 1 Nr. 1 BauOBln (§ 64 Nr. 1 BbgBO) Prüfung von

§ 35 II, III 1 Nr. 3 BauGB: gebietsübergreifendes Rücksichtnahmegebot

→ „schädliche Umwelteinwirkungen“ (§ 3 I BImSchG) als öffentlicher Belang:

Verkehr (Lärm, Abgase) und Lichtbeeinträchtigungen?





**Wiederholung: „schädliche Umwelteinwirkungen“ i.S.v. § 3 I BImSchG**

a) Grenz- / Richtwerte

→ BImSchVO: RVO nach § 23 I BImSchG

→ TA-Lärm / TA-Luft: grds. sind VV ohne Außenwirkung, aber normen-  
konkretisierende VV verbindlich (spezif. Sachverstand, § 48 BImSchG)

hier:  
(-)

b) Einzelfallabwägung mit wertenden Aspekten

→ Gebietsart und tatsächliche Bebauung

→ Herkömmlichkeit, allgemeine Akzeptanz, soziale Adäquanz

→ Interessenabwägung: Bauherr ↔ Nachbar

→ verständlich  
→ unabweisbar



→ empfindlich  
→ schutzwürdig

„VUES-Formel“

Bauherr B

Nachbar K

→ verständlich und unabweisbar (-),  
da Außenbereich ≠ Wohnen

→ empfindlich und schutzwürdig (+),  
da Gewerbegebiet = störungs-  
intensive Nutzung (Möbelmarkt)

B wird „schädlichen Umwelteinwirkungen“ ausgesetzt

(Verstoß gegen § 35 II, III 1 Nr. 3 BauGB)

3. Zw.-Erg.

→ (fiktive) Baugenehmigung materiell rechtswidrig und subj. RV bei K

→ Aufhebung durch VG: vollständig oder teilweise?







Teilbarkeit / Teilaufhebung einer Baugenehmigung?



MM: (-)

hM: (+)

- einheitliche Entscheidung der Behörde über Bauvorhaben ist unteilbar
- Rest-VA („Torso“) ggf. rechtswidrig oder sinnlos für Bauherrn

- § 113 I 1 VwGO: „soweit“
- Behörde kann rechtswidrigen Rest-VA („Torso“) aufheben
- Sache des Bauherrn, ob Rest-VA („Torso“) für ihn sinnvoll bleibt
- i.d.R. kein Problem mit Gewaltenteilung (Art. 20 II 2 GG), da Baugenehm. gebundene Entsch.



Teilaufhebung bzgl. nördlicher Wohnraumnutzung (s. Sachverhalt)

## II. Beseitigung

1. AspGL: VFBA → Ableitung str. (nicht: § 113 I 2 VwGO, da nur Prozessrecht)

Nachwirkung von GR

§ 1004 BGB analog

RSP (Art. 20 III GG)

jedenfalls: gewohnheitsrechtlich anerkannt

2. Voraus.

a) Positiv

aa) Hoheitlicher Eingriff in ein subj. öff. Recht (vergangen durch VA)

→ (fiktive) Baugenehmigung bzgl. § 35 III 1 Nr. 3 BauGB, § 3 I BImSchG

bb) Zurechenbare Folgen dauern an

→ typische Realisierung der vom Staat geschaffenen Gefahrenlage

→ Wohngebäude von B als unm. Folge (Realisierung des VA-Tenors)

b) Negativ: Folgen rechtswidrig mangels Duldungspflicht

→ soweit Aufhebung der Baugenehmigung (nördliche Wohnraumnutzung)

3. RF / Asp.-Inhalt: Vollzugsfolgenbeseitigung, soweit

→ „die Behörde dazu in der Lage“  
→ „und diese Frage spruchreif ist“ ] → § 113 I 3 VwGO

→ Problem: Drittbeteiligung von B (VFBA ist keine RGL für Drittbelastung)

a) RGL für Abriss-VA: § 80 S. 1 BauOBln (§ 80 I 1 BbgBO), „Wesentlichkeitstheorie“

b) Vorausss.: „Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften“

→ formelle und materielle Illegalität nötig (irreparabler Schaden)

→ soweit Aufhebung der Genehmigung / Verstoß gegen § 35 III 1 Nr. 3 BauGB

c) RF: „kann“ = Ermessen ≠ spruchreif → Reduktion auf Null?

aa) Entschließungsermessen („Ob“): Folgenbeseitigungslast?

MM: (-)

→ sonst Wertungswiderspruch zum „Schwarzbauer“ (dort Ermessen), d.h. B soll nicht schlechter stehen

hM: (+)

→ Staat ist für rw. Folgen verantwortlich  
→ RSP (Art. 20 III GG) gebietet Anspruch  
→ ggf. Schutz des rw. Begünstigten (B) auf Sekundärebene (Amtshaftung)



bb) Auswahlermessen („Wie“)

→ Verhältnismäßigkeit: Beseitigung = ultima ratio, da irreparabler Schaden  
→ milderes Mittel: Teilnutzungsuntersagung, § 80 S. 2 BauOBln (§ 80 I 2 BbgBO) (nördliche Wohnraumnutzung), insoweit Ermessensreduktion auf Null

III. Ergebnis: Klage teilweise begründet