

# Vorwort

Das Bauordnungsrecht hat vor allem die Abwehr von Gefahren zum Ziel, die im Zusammenhang mit baulichen Anlagen und deren Nutzung entstehen können. Wie das Bauplanungsrecht schränkt auch das Bauordnungsrecht die grundgesetzliche garantierte Baufreiheit ein und beinhaltet sowohl materielle Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung und an die konkrete Bauausführung von Vorhaben als auch das formelle Verfahrensrecht sowie die Befugnisse für die erforderlichen bauaufsichtlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen.

Während das Verbot mit Erlaubnisvorbehalt und die in der jeweiligen Landesbauordnung vorgesehenen präventiven Instrumentarien möglichst rechtzeitig die Konformität baulicher Nutzungen mit dem zu beachtenden öffentlichen Baurecht gewährleisten sollen, gehört zu den Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden auch das repressive Einschreiten gegen im Entstehen begriffene bzw. bereits entstandene baurechtswidrige Zustände.

Die Rolle der Baurechtsbehörde als Überwachungs- und Eingriffsverwaltung steht im Mittelpunkt der vorliegenden Abhandlung. Hierbei handelt es sich um einen besonders konfliktbeladenen Aspekt des Verwaltungshandelns, bei dem nicht nur die Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnung, sondern auch ergänzende Vorschriften des allgemeinen Verwaltungsrechts und des allgemeinen Ordnungsrechts zu beachten sind.

Da bauaufsichtliche Eingriffsmaßnahmen regelmäßig auch weitreichende wirtschaftliche Folgen haben, sind nachfolgende verwaltungsrechtliche Auseinandersetzungen nicht die Ausnahme, sondern die Regel. Aus diesem Grunde muss das entsprechende Verwaltungshandeln „gerichtsfest“ sein. Die nachfolgenden Ausführungen sollen vor diesem Hintergrund das Rüstzeug für eine rechtsichere Gestaltung von Ordnungsverfügungen vermitteln und berücksichtigen – ausgehend von der Musterbauordnung – auch die verschiedenen Landesrechte. Die Darstellung wird ferner durch praktische Fälle und Musterbescheide sowie umfangreiche Verweise auf die einschlägige Judikatur ergänzt.

Der Verfasser kann hierbei auf die Erfahrungen aus einer Jahrzehnte langen Lehrtätigkeit sowie aus der praktischen Tätigkeit in der bauaufsichtlichen Eingriffsverwaltung als Fachstellenleiter und als Prozessvertreter einer größeren unteren Bauaufsichtsbehörde zurückgreifen.

Wolfgang Hanne, Städt. Verwaltungsrat a. D., im Frühjahr 2025

## **Vorwort**

*Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit dieses Buches wurde auf die explizite Verwendung von männlichen und weiblichen Personenbezeichnungen verzichtet. Alle verwendeten Begriffe gelten gleichermaßen für beide Geschlechter und schließen auch diverse Geschlechtsidentitäten ein.*