

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Kapitel A. Einleitung	13
I. Problemstellung	13
II. Gang der Untersuchung	14
Kapitel B. Grundlagen	19
I. Geschichtliche Entwicklung	19
1. Rechtsprechung des Preußischen Oberverwaltungsgerichts	19
2. Gesetzliche Kodifikation	22
3. Heutige landesrechtliche Ausgestaltung	23
II. Begriffsbestimmung	25
III. Sinn des Bauvorbescheids	27
1. Schutz der Interessen des Bauherrn	28
a. Schutz der Planungskosten	28
b. Schutz der Investitionskosten	30
c. Schutz vor Einwendungen des Nachbarn	31
d. Schutz vor Veränderungen der Sach- und Rechtslage	32
e. Zeitersparnis	32
2. Schutz der Interessen des Nachbarn	33
3. Schutz der Interessen der Behörde	33
IV. Rechtsnatur des Vorbescheids	34
1. Bauvorbescheid als mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt	35
2. Nur Bebauungsgenehmigung als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung	37
3. Jeder Vorbescheid als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung	38
4. Abgrenzung zu anderen Rechtsinstituten	39
a. Zusicherung	39
b. Planungsrechtlicher Bescheid	40
c. Teilbaugenehmigung	41

Kapitel C. Verfahren	43
I. Antrag	43
1. Antragsteller	44
2. Form des Antrags	46
3. Bestimmtheit des Antrags	49
4. Änderung/Rücknahme der Bauvoranfrage	52
5. Bauvorlagen/Bauvorlageberechtigung	53
a. Unzureichende Bauvorlagen	55
b. Erfordernis einer Bauvorlageberechtigung	55
aa. Hessen	55
bb. Nordrhein-Westfalen	57
cc. Übrige Bundesländer	58
II. Verfahrensablauf	62
III. Beteiligte	67
1. Bauherr	67
2. Nachbarbeteiligung	67
a. Nachbarbeteiligung durch die Gemeinde oder Bauaufsichtsbehörde	68
b. Nachbarbeteiligung durch den Bauherrn	70
c. Präklusion	71
3. Rechtsfolgen fehlerhafter Nachbarbeteiligung	72
4. Beteiligung der Gemeinde	74
a. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens	74
b. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	77
5. Beteiligung anderer Fachbehörden und sonstiger Stellen	78
6. Rechtsfolgen fehlerhafter Behördenbeteiligung	79
IV. Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde	80
1. Form der Bekanntgabe	80
2. Rechtsanspruch auf Erteilung	83
3. Fehlerhafte Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde	84
4. Fehlendes Sachbescheidungsinteresse	85
Kapitel D. Wirkung des Bauvorbescheids	86
I. Bindungswirkung des Bauvorbescheids	86
1. Sachliche Reichweite	87
2. Personelle Reichweite	89
3. Eintritt der Bindungswirkung	90
a. Wirksamkeit des Bauvorbescheids	90
b. Zeitpunkt des Eintritts der Bindungswirkung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde	91
c. Zeitpunkt des Eintritts der Bindungswirkung gegenüber Dritten	92

4.	Erlöschen der Bindungswirkung wegen Ablaufs der Geltungsdauer	93
a.	Anknüpfungspunkt für die Geltungsdauer	94
b.	Regelmäßige Geltungsdauer	96
c.	Möglichkeit einer Verlängerung der Geltungsdauer	97
d.	Verfahrensrechtliche Besonderheiten bei der Verlängerung der Geltungsdauer	99
5.	Erlöschen der Bindungswirkung aus anderen Gründen	100
a.	Erledigung i.S.d. § 43 Abs. 2 (L)VwVfG	101
b.	Aufhebung	101
6.	Verhältnis des Bauvorbescheids zur Baugenehmigung	103
a.	Zeitliche Dimension	103
b.	Inhaltliche Dimension	104
aa.	Bestandskräftiger Vorbescheid	104
bb.	Nicht bestandskräftiger Vorbescheid	105
II.	Sicherungsfunktion des Bauvorbescheids	107
1.	Vorbescheid und Veränderungssperre	108
2.	Vorbescheid und Zurückstellung von Baugesuchen	111
III.	Konzentrationswirkung	112
IV.	Rechtsgestaltende Wirkung	112
Kapitel E. Gegenstand des Bauvorbescheids		114
I.	Fragen zu baugenehmigungsbedürftigen Bauvorhaben	115
II.	Fragen zu baugenehmigungsfreien Vorhaben	115
1.	Grundsatz	115
2.	Ausnahmen	117
III.	Fragen zu baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben	118
1.	Wahlmöglichkeit des Bauherrn	119
a.	Motive der Landesgesetzgeber für die Einführung eines Wahlrechts	120
b.	Bundesländer mit ursprünglich zeitlich befristeten Übergangsregelungen	120
c.	Motive der Landesgesetzgeber gegen die Einführung des Wahlrechts	121
d.	Konsequenzen des dem Bauherrn eingeräumten Wahlrechts	121
2.	Wahlmöglichkeit ausschließlich bei der Gemeinde oder Bauaufsichtsbehörde	123
a.	Bauaufsichtsbehörde bzw. Gemeinde hat bereits die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt	123
b.	Bauaufsichtsbehörde bzw. Gemeinde hat (noch) keine Entscheidung getroffen	123
aa.	Keine einschlägige obergerichtliche Rechtsprechung	124
bb.	Vorbescheid ist möglich	124

cc. Vorbescheid ist nicht möglich	126
dd. Vorbescheid ist grundsätzlich nicht möglich, eine Ausnahme gilt nur bei Zweifeln über die Wirksamkeit des Bebauungsplans	127
ee. Freigestellte Vorhaben im Grundsatz genehmigungsfrei?	129
ff. Vorbescheid bei freigestellten Vorhaben möglich?	130
gg. Ausnahme bei Zweifeln über die Wirksamkeit des Bebauungsplans?	133
(1) Bereits für unwirksam erklärter Bebauungsplan	133
(2) Funktionslos gewordener Bebauungsplan	134
(3) Zweifel über die Wirksamkeit der Satzung	135
(a) Behördliche Verwerfungskompetenz	135
(b) Möglichkeit der Beantragung eines Vorbescheids?	137
(4) Nachträgliche Unwirksamkeit des Bebauungsplans	138
hh. Zwischenergebnis	139
IV. Fragen zu zustimmungsbedürftigen Vorhaben	139
1. Anwendbarkeit der Vorbescheidsvorschriften durch entsprechende Verweisung	139
2. Zustimmungsverfahren als besondere Form der Genehmigungsfreiheit	140
3. Zustimmungsverfahren ersetzt das Genehmigungsverfahren	140
4. Zustimmungsverfahren ersetzt sowohl das Freistellungs- als auch das Baugenehmigungsverfahren	141
 Kapitel F. Inhalt und Umfang des Bauvorbescheids	 142
I. Inhalt des Bauvorbescheids	142
1. Einzelne Fragen	142
2. Selbstständige und verbindliche Beurteilbarkeit	145
3. Ausklammerbare Fragestellungen	146
II. Umfang der Entscheidung	147
1. Prüfkompetenz der Bauaufsichtsbehörde	147
a. Vorrang anderer Verfahren	150
aa. Spezialgesetzliche Regelungen	151
bb. Vorrang anderer Verfahren	152
b. Prüfumfang angelehnt an durchzuführendes Baugenehmigungsverfahren	153
aa. Bauplanungsrechtliche Fragen	154
bb. Bauordnungsrechtliche Fragen	155
(1) Landesrechtliche Beschränkungen des Prüfumfangs	155
(2) Zu Grunde liegendes Vorhaben unterliegt dem regulären Genehmigungsverfahren	157

(3) Zu Grunde liegendes Vorhaben unterliegt dem vereinfachten Genehmigungsverfahren	158
(4) Wahlrecht in Baden-Württemberg, Brandenburg, Hamburg und Hessen	159
cc. Fragen zu sonstigem öffentlichen Recht	161
(1) Konzentrationsmodell in Brandenburg und Hamburg	162
(2) Verfahrenstrennung	163
(a) Baden-Württemberg	164
(b) Bayern, Berlin, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Thüringen	164
(3) (Modifizierte) Schlusspunkttheorie	165
(a) Bremen	166
(b) Rheinland-Pfalz	166
(c) Saarland, Schleswig-Holstein	167
(d) Sachsen-Anhalt	168
(e) Nordrhein-Westfalen	168
(f) Niedersachsen	169
dd. Ausnahmen/Befreiungen nach § 31 BauGB und Abweichungen	169
2. Anderweitig entgegenstehende öffentlich-rechtliche Vorschriften	170
3. Fiktiver Bauvorbescheid	173

Kapitel G: Rechtsschutz 176

I. Rechtsschutz des Bauherrn	176
1. Rechtsschutz in der Hauptsache	176
2. Einstweiliger Rechtsschutz	177
a. Statthafte Rechtsschutzform	177
b. Unzulässigkeit aus anderen Gründen	180
c. Vorwegnahme der Hauptsache?	180
aa. Vorläufige Erteilung immer unzulässig	183
bb. Vorläufige Gestattung von Nutzungsänderungen möglich	184
cc. Vorläufige Erteilung in Einzelfällen erforderlich	185
dd. Streitentscheid	187
II. Rechtsschutz des Nachbarn	189
1. Gegenstand des Rechtsschutzes in der Hauptsache	190
2. Aufschiebende Wirkung von Rechtsmitteln	192
III. Rechtsschutz der Gemeinde	194

Kapitel H. Prognose für die Zukunft 195

I. Fortschreitende Deregulierung	196
----------------------------------	-----

1. Tendenz zum schlanken Staat	197
2. Kritik	198
a. Überforderung des Bauherrn	199
b. Haftung der Entwurfsverfasser sehr weitgehend	199
c. Konsequenzen für das Rechtsinstitut Bauvorbescheid	200
II. Alternativen für den Bauherrn	200
1. Bestrebungen der Bauherrn	201
2. Rechtliche Alternativen	201
a. Anspruch auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit	202
b. Auskunft	202
c. Zusicherung	204
d. Teilbaugenehmigung	206
e. Isolierte Abweichung	207
III. Zukünftiger Anwendungsbereich für das Rechtsinstitut des Bauvorbescheids	207
1. Bestrebungen der Rechtsprechung	207
2. Bestrebungen der Landesgesetzgeber	208
a. Konzentrationswirkung	208
b. Erstreckung des Anwendungsbereichs auf verfahrensfreie Vorhaben	209
c. Erweiterung von Wahlrechten	209
3. Ansätze in der Literatur	210
4. Mögliche Maßnahmen de lege ferenda	210
a. Ausweitung von Wahlrechten	211
b. Rechtssicherheit bei zweifelhafter Wirksamkeit des der Genehmigungsfreistellung zu Grunde liegenden Bebauungsplans	212
c. Gesetzliche Normierung eines isolierten Vorbescheids	213
Kapitel I. Zusammenfassung	214
Anhang: Überblick über die maßgeblichen Normen	220
Literaturverzeichnis	319