

Erster Teil: Einleitung	19
A. Die Problemstellung	19
B. Der Gang der Untersuchung	21
C. Der Begriff des Bestandsschutzes	22
I. Der passive Bestandsschutz	23
II. Der aktive Bestandsschutz	23
1. Der einfach-aktive Bestandsschutz	25
2. Der überwirkende Bestandsschutz	25
III. Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition	26
IV. Zusammenfassung	26
 Zweiter Teil: Der baurechtliche Bestandsschutz vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes	 27
A. Die Baufreiheit und der baupolizeiliche Zustand baulicher Anlagen	27
B. Die Einheitsbauordnung	30
C. Die Änderung der materiellen Rechtslage	31
D. Die Änderungen an vorhandenen baulichen Anlagen	34
E. Fazit zum baurechtlichen Bestandsschutz vor dem Inkrafttreten des Grundgesetzes	36
 Dritter Teil: Der baurechtliche Bestandsschutz aus Art. 14 GG	 37
A. Die Entwicklung des baurechtlichen Bestandsschutzes in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts	38
I. Der Gewährleistungsgehalt und die dogmatische Begründung des baurechtlichen Bestandsschutzes	38
1. Der passive Bestandsschutz	38
a) Inhalt und Wirkung des passiven Bestandsschutzes	38
b) Grenzen des passiven Bestandsschutzes	42

c)	Entwicklung des passiven Bestandsschutzes	45
2.	Der aktive Bestandsschutz	46
a)	Der einfach-aktive Bestandsschutz	46
aa)	Inhalt und Wirkung des einfach-aktiven Bestandsschutzes	46
bb)	Grenzen des einfach-aktiven Bestandsschutzes	48
cc)	Entwicklung des einfach-aktiven Bestandsschutzes	50
b)	Der überwirkende Bestandsschutz	51
aa)	Inhalt und Wirkung des überwirkenden Bestandsschutzes	51
bb)	Grenzen des überwirkenden Bestandsschutzes	53
cc)	Entwicklung des überwirkenden Bestandsschutzes	54
3.	Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition	55
a)	Inhalt und Wirkung der eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition	55
b)	Die Grenzen der eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition	57
c)	Entwicklung der eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition	58
II.	Die Korrelation der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts	59
III.	Die Korrelation der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts mit der Entwicklung der einfachgesetzlichen Rechtslage	62
1.	Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	62
a)	Das Baugesetzbuch ab dem 1. Juli 1987	63
b)	Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch	64
c)	Das Bau- und Raumordnungsgesetz von 1998	65
d)	Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau von 2004	67
e)	Die Baugesetzbuch – Novelle von 2007	68
f)	Der Zusammenhang von einfachgesetzlicher Normierung und bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung	69
2.	Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im unbeplanten Außenbereich	72
a)	Das Bundesbaugesetz ab dem 1. Januar 1977	72
b)	Die Bundesbaugesetz – Novelle von 1979	74
c)	Das Baugesetzbuch ab dem 1. Juli 1987	75
d)	Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch von 1990	77

e)	Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch von 1993	78
f)	Das Bau- und Raumordnungsgesetz von 1998	80
g)	Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau von 2004	82
h)	Der Zusammenhang von einfachgesetzlicher Normierung und bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung	82
aa)	Der überwirkende Bestandsschutz und die einfachgesetzliche Normierung	83
bb)	Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition und die einfachgesetzliche Normierung	85
cc)	Der einfach-aktive Bestandsschutz und die einfachgesetzliche Normierung	86
	(1) Nutzungsänderungen	87
	(2) Modernisierungsmaßnahmen	88
3.	Fazit zur Korrelation der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts mit der Entwicklung der einfachgesetzlichen Rechtslage	92
a)	Der aktive Bestandsschutz und die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition	92
b)	Der passive Bestandsschutz	93
IV.	Fazit zur Entwicklung des baurechtlichen Bestandsschutzes in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts	94
B.	Die verfassungsrechtliche Eigentumsdogmatik des Art. 14 GG	95
I.	Die Bedeutung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie	96
II.	Der Inhalt und die Struktur der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie	97
1.	Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Eigentumsgarantie des Art. 14 GG	97
a)	Die Dominanz des Privatrechts für den Eigentumsbegriff	98
b)	Die Lösung von der Dominanz des Privatrechts für den Eigentumsbegriff	99
c)	Die strukturelle Gewährleistung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie	100
aa)	Die Ausgangslage des verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffs	101
bb)	Die Bedeutung der Institutsgarantie für Art. 14 GG	102
cc)	Die Bedeutung der Bestandsgarantie für Art. 14 GG	103
dd)	Die Bedeutung der Sozialgebundenheit für Art. 14 GG	105

d) Zusammenfassung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Eigentumsgarantie des Art. 14 GG	105
2. Der Meinungsstand der Literatur	106
a) Der gemeinsame Erkenntnisstand	107
b) Die verfassungsrechtlichen Vorgaben der Eigentumsgarantie	108
aa) Die verfassungsrechtlichen Vorgaben nach Leisner	108
bb) Die verfassungsrechtlichen Vorgaben nach Depenheuer	110
c) Die strukturelle Gewährleistung der Eigentumsgarantie	111
aa) Die strukturelle Gewährleistung der Eigentumsgarantie nach Leisner	112
bb) Die strukturelle Gewährleistung der Eigentumsgarantie nach Depenheuer	115
3. Die Bewertung der Eigentumsdogmatiken	117
a) Der Eigentumsbegriff in der Tradition des Liberalismus	118
b) Der Wortlaut des Verfassungstextes	120
c) Die verfassungsrechtliche Direktion der einfachgesetzlichen Eigentumsgestaltung	121
d) Der Schutz des Eigentümers	123
e) Die Gewährleistung des Eigentums in Anbetracht der Gewaltenteilung	125
4. Schlussfolgerung für den Inhalt und die Struktur der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie	126
III. Fazit zur verfassungsrechtlichen Eigentumsdogmatik des Art. 14 GG	127
C. Die Übertragung der verfassungsrechtlichen Eigentumsdogmatik des Art. 14 GG auf die Gewährleistung des baurechtlichen Bestandsschutzes	127
I. Die verfassungsunmittelbaren Anspruchsbegründungen im Schrifttum	128
1. Das subsidiäre Anspruchsverständnis des Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG	128
2. Das verfassungsunmittelbare Abwehrverständnis des Art. 14 Absatz 1 Satz 1 GG	132
3. Die Zurückweisung der Ansätze verfassungsunmittelbarer Anspruchsbegründung	134
II. Die eigene dogmatische Verortung des baurechtlichen Bestandsschutzes	139

1. Der aktive Bestandsschutz und die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition	143
2. Der passive Bestandsschutz	146
III. Fazit zur Übertragung der Eigentumsdogmatik des Art. 14 GG auf die Gewährleistung des baurechtlichen Bestandsschutzes	151
D. Die Gewährleistung des baurechtlichen Bestandsschutzes im einfachgesetzlichen Normierungsprozess	152
I. Die Arten der gesetzlichen Neuordnung	152
1. Die Neuregelungen ohne Bezug auf Altbestände	153
a) Die Formen der Neuregelung ohne Bezug auf Altbestände	154
aa) Die Normierung völlig neuer Zuordnungsverhältnisse	154
bb) Der Ausschluss der Entstehung bisher geschützter Eigentumspositionen für die Zukunft	154
b) Die verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Neuregelung	155
c) Die Bedeutung des baurechtlichen Bestandsschutzes	158
2. Die Neuregelungen mit Bezug auf Altbestände	160
a) Die Formen der Neuregelung mit Bezug auf Altbestände	161
aa) Die Einschränkung von Rechtspositionen	161
bb) Die Beseitigung von Rechtspositionen	162
b) Die verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Neuregelung	163
aa) Das Gebot der Substanzerhaltung	166
bb) Das öffentliche Interesse bei Einschränkung des Zuordnungsverhältnisses	167
cc) Die gesteigerten Anforderungen bei Aufhebung des Zuordnungsverhältnisses	168
dd) Das Vertrauen als Ursache und Abwägungsdeterminante verfassungsrechtlicher Rechtfertigung	169
c) Die Bedeutung des baurechtlichen Bestandsschutzes	170
II. Fazit zur Gewährleistung des baurechtlichen Bestandsschutzes	172
Vierter Teil: Einfachgesetzliche Normierung des baurechtlichen Bestandsschutzes	174
A. Der baurechtliche Bestandsschutz im Bauordnungsrecht	175
I. Der Bestandsschutz kraft Baugenehmigung	175

1. Die Schutzwirkung der Baugenehmigung	175
2. Der Schutzzumfang der Baugenehmigung	176
3. Die Grenzen der Schutzwirkung	179
a) Die Rücknahme der Baugenehmigung	180
b) Der Widerruf der Baugenehmigung	180
c) Die anderweitige Aufhebung der Baugenehmigung	181
d) Die Erledigung der Baugenehmigung durch Zeitablauf	182
e) Die Erledigung der Baugenehmigung auf andere Weise	182
aa) Die Zerstörung der baulichen Anlage	182
bb) Die Nutzungsänderung der baulichen Anlage	183
cc) Die Nutzungsunterbrechung	184
4. Der verfassungsrechtliche Ursprung der Schutzwirkung	187
5. Fazit zum Bestandsschutz kraft Baugenehmigung	189
II. Der passive Bestandsschutz im Bauordnungsrecht	189
1. Die Beseitigungsanordnung gem. § 74 BbgBO	190
a) Die Beseitigungsanordnung gem. § 74 Absatz 1 BbgBO	190
aa) Der Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften	190
(1) Die formelle Baurechtswidrigkeit	191
(2) Die materielle Baurechtswidrigkeit	192
bb) Die fehlende Legalisierungsmöglichkeit	193
(1) Die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung	194
(2) Die Erteilung eines Dispenses	195
cc) Das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde	197
(1) Der Umfang des Ermessens	197
(2) Der Ausgleich divergierender Interessen	199
(a) Die Interessen der Allgemeinheit	199
(b) Die Interessen des Eigentümers	199
(3) Die Ermessensausübung im Einzelnen	200
(a) Das bauordnungsbehördliche Einschreiten	200
(b) Die nachträgliche Legalisierung	201
(c) Die teilweise oder vollständige Beseitigung	202
dd) Die genehmigungsfreien Vorhaben und das Bauanzeigeverfahren	204
b) Die Beseitigungsanordnung gem. § 74 Absatz 2 BbgBO	205
aa) Die nicht ausgeübte Nutzung	205
bb) Der drohende Verfall	206
cc) Der Mangel entgegenstehender Interessen	206

dd) Das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde	207
ee) Das Verhältnis zur Schutzwirkung der Baugenehmigung	208
c) Fazit zur Beseitigungsanordnung gem. § 74 BbgBO	209
2. Die Anpassung bestehender baulicher Anlagen gem. § 78 BbgBO	211
a) Die Anwendung auf bestehende bauliche Anlagen	211
b) Die Anpassung bestehender baulicher Anlagen gem. § 78 Absatz 1 BbgBO	213
aa) Die Eingriffsvoraussetzungen des § 78 Absatz 1 BbgBO	213
bb) Das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde	214
c) Die Anpassung bestehender baulicher Anlagen gem. § 78 Absatz 2 BbgBO	214
aa) Die Eingriffsvoraussetzungen des § 78 Absatz 2 BbgBO	214
bb) Das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde	216
d) Fazit zur Anpassung bestehender baulicher Anlagen gem. § 78 BbgBO	216
3. Fazit zum passiven Bestandsschutz im Bauordnungsrecht	217
III. Der aktive Bestandsschutz im Bauordnungsrecht	217
1. Die genehmigungsfreien Vorhaben gem. § 55 BbgBO	217
2. Das genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 55 Absatz 2 Nr. 9 BbgBO	218
3. Die genehmigungsfreien Vorhaben gem. § 55 Absatz 11 BbgBO	219
a) Die genehmigungsfreien Vorhaben gem. § 55 Absatz 11 Nr. 1 BbgBO	219
b) Die genehmigungsfreien Vorhaben gem. § 55 Absatz 11 Nr. 2 BbgBO	220
c) Die genehmigungsfreien Vorhaben gem. § 55 Absatz 11 Nr. 3 BbgBO	220
d) Das genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 55 Absatz 11 Nr. 4 BbgBO	221
4. Die genehmigungsfreien Vorhaben gem. § 55 Absatz 13 BbgBO	221
5. Fazit zum aktiven Bestandsschutz im Bauordnungsrecht	222
B. Der baurechtliche Bestandsschutz im Bauplanungsrecht	222
I. Der passive Bestandsschutz im Bauplanungsrecht	222
1. Der Begriff des Vorhabens gem. § 29 Absatz 1 BauGB	222

2.	Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gem. § 177 BauGB	223
3.	Das Rückbaugesuch gem. § 179 BauGB	225
4.	Der Schutz gegenüber Veränderungssperren gem. § 14 Absatz 3 BauGB	226
5.	Der Schutz vorhandener baulicher Anlagen durch § 34 Absatz 1 BauGB	228
6.	Fazit zum passiven Bestandsschutz im Bauplanungsrecht	229
II.	Der aktive Bestandsschutz im Bauplanungsrecht	230
1.	Der Geltungsbereich der §§ 30 ff. BauGB	230
2.	Der aktive Bestandsschutz im unbeplanten Bereich	232
a)	Der aktive Bestandsschutz im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Absatz 3a BauGB	232
aa)	Die privilegierten Vorhaben gem. § 34 Absatz 3a Satz 1 Nr. 1 BauGB	233
(1)	Die Unterscheidung zwischen Vorhaben im Zusammenhang mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben und Wohnzwecken dienenden Anlagen	233
(2)	Die Errichtung in zulässiger Weise	234
(a)	Die genehmigungspflichtigen Vorhaben	234
(b)	Die genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben	236
(3)	Der Bezug zur vorhandenen Bausubstanz	237
bb)	Die städtebauliche Vertretbarkeit gem. § 34 Absatz 3a Satz 1 Nr. 2 BauGB	238
cc)	Die Berücksichtigung von Nachbarbelangen und öffentlichen Belangen gem. § 34 Absatz 3a Satz 1 Nr. 3 BauGB	239
dd)	Das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde	239
b)	Der aktive Bestandsschutz im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 Absatz 4 BauGB	241
aa)	Die teilweise privilegierten Vorhaben gem. § 35 Absatz 4 BauGB	242
(1)	Die bauliche Änderung bestehender baulicher Anlagen	242
(a)	Die Änderung gem. § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 i. Alt. BauGB	242
(b)	Die Erweiterung gem. § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB	244

(c) Die Erweiterung gem. § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB	246
(2) Die Neuerrichtung baulicher Anlagen	248
(a) Die Neuerrichtung gem. § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB	248
(b) Die Neuerrichtung gem. § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	250
(3) Die Nutzungsänderung an bestehenden baulichen Anlagen	252
(a) Die Nutzungsänderung gem. § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB	252
(b) Die Nutzungsänderung gem. § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 2. Alt. BauGB	255
bb) Das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde	255
3. Der aktive Bestandsschutz im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	257
a) Die Beachtung privater Belange im Rahmen der Planaufstellung gem. § 1 Absatz 7 BauGB	257
b) Die Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Absatz 1 BauGB	258
c) Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Absatz 2 BauGB	259
aa) Die allgemeinen Befreiungsvoraussetzungen	259
(1) Die Wahrung der Grundzüge der Planung	259
(2) Die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und die Würdigung nachbarlicher Interessen	260
(3) Die Beschränkung auf atypische Sachverhalte	261
bb) Die besonderen Befreiungsvoraussetzungen	262
(1) Die Gründe des Wohls der Allgemeinheit	262
(2) Die städtebauliche Vertretbarkeit	263
(3) Die offenbar nicht beabsichtigte Härte	263
cc) Die Bedeutung für den baurechtlichen Bestandsschutz	264
d) Die Festsetzungsmöglichkeiten bei der Überplanung bebauter Gebiete gem. § 1 Absatz 10 BauNVO	265
4. Fazit zum aktiven Bestandsschutz im Bauplanungsrecht	266
III. Die Rückbauverpflichtung gem. § 35 Absatz 5 Satz 2 BauGB	267
1. Der Regelungs- und Anwendungsbereich	267
2. Die dauerhafte Aufgabe der zulässigen Nutzung	268
3. Die Überleitungsvorschrift des § 244 Absatz 7 BauGB	269

4. Die Bedeutung für den baurechtlichen Bestandsschutz	270
C. Fazit zur einfachgesetzlichen Normierung des baurechtlichen Bestandsschutzes	271
Fünfter Teil: Zusammenfassung der Ergebnisse	273
Literaturverzeichnis	279