

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 7. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
1. Teil. Das materielle Bauordnungsrecht	1
§ 1. Einführung in das materielle Bauordnungsrecht	1
§ 2. Begriffe und allgemeine Anforderungen	15
§ 3. Das Grundstück und seine Bebauung	26
§ 4. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	39
§ 5. Besondere Anforderungen an die Bauausführung	52
2. Teil. Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	69
§ 6. Einführung in das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	69
§ 7. Das Baugenehmigungsverfahren	81
§ 8. Die Baugenehmigung	127
§ 9. Ersatzansprüche bei Fehlern im Baugenehmigungsverfahren	156
3. Teil. Die bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse	163
§ 10. Einführung in das Recht der Eingriffsbefugnisse	163
§ 11. Das Betreten von Grundstücken und baulichen Anlagen einschließlich der Wohnungen	164
§ 12. Eingriffe bei rechtswidrigen Bauarbeiten	168
§ 13. Eingriffe bei rechtswidrig errichteten baulichen Anlagen	171
§ 14. Eingriffe bei rechtswidriger Nutzung	202
§ 15. Eingriffe bei rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen	207
§ 16. Die bauordnungsrechtliche Generalermächtigung	214
4. Teil. Der baurechtliche Nachbarschutz	215
§ 17. Einführung in den baurechtlichen Nachbarschutz	215
§ 18. Schutznormen des materiellen Rechts	233
§ 19. Schutznormen des Verfahrensrechts	253
§ 20. Schutz gegen rechtswidriges Bauen	262
5. Teil. Besonderheiten des Rechtsschutzes	269
§ 21. Der Rechtsschutz des Bauherrn	269
§ 22. Der Rechtsschutz des Nachbarn	277
§ 23. Der Rechtsschutz der Gemeinde	295
Sachverzeichnis	301

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
1. Teil. Das materielle Bauordnungsrecht	1
§ 1. Einführung in das materielle Bauordnungsrecht	1
I. Die Rechtsgrundlagen des materiellen Bauordnungsrechts	3
1. Die Landesbauordnungen	3
2. Rechtsverordnungen und Satzungen, örtliche Bauvorschriften	6
3. Technische Normen	6
4. Unionsrechtliche Vorgaben	7
II. Die Systematik des materiellen Bauordnungsrechts	13
1. Gefahrenschutz, Verunstaltungsschutz, Verwirklichung sozialer Standards und Umweltverträglichkeit	13
2. Anforderungen an das Grundstück und an die Bauausführung	13
3. Abweichungen	14
4. Wechselbeziehungen zwischen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht	15
§ 2. Begriffe und allgemeine Anforderungen	15
I. Legaldefinitionen	17
1. Bauliche Anlage	17
2. Gebäude	19
3. Gebäudeklassen	19
4. Vollgeschoss	20
5. Weitere Begriffsbestimmungen	21
II. Der Begriff des Baugrundstücks	21
III. Allgemeine Anforderungen	22
1. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel	22
2. Die technischen Regeln	24
§ 3. Das Grundstück und seine Bebauung	26
I. Die Eignung des Grundstücks für die Bebauung	27
1. Bauordnungsrechtliche Erschließung	27
2. Verhältnis zur bauplanungsrechtlichen Erschließung	28
II. Die Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück	29
1. Übersicht über Grenzabstände, Abstände und Abstandsfächen	29
2. Die Abstandsfächen	30
3. Das Verhältnis der Abstandsregelungen zum Planungsrecht	36
III. Teilung von Grundstücken	37
IV. Die nicht überbauten Grundstücksflächen	38
1. Grün- und Nutzflächen	38
2. Spielflächen für Kinder	38
§ 4. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	39
I. Der Gefahrenschutz	40
1. Anforderungen an Baustellen	40
2. Anforderungen an bauliche Anlagen	40
3. Anforderungen an Bauprodukte und Bauarten	41

II. Der Verunstaltungsschutz	43
1. Anforderungen an bauliche Anlagen	44
2. Anforderungen an Anlagen der Außenwerbung und an Warenautomaten	45
III. Die positive Gestaltungspflege	47
1. Regelungsbereiche	47
2. Regelungsformen	48
IV. Die Verwirklichung sozialer Standards	51
V. Die Umweltverträglichkeit	51
§ 5. Besondere Anforderungen an die Bauausführung	52
I. Der Bau und seine Teile	52
II. Brandschutz	53
1. Wände, Decken, Dächer	53
2. Treppen, Flure	55
3. Rettungswege	56
4. Fenster	56
III. Technische Gebäudeausrüstung/Haustechnische Anlagen	57
1. Aufzüge	57
2. Leitungen, Lüftungsanlagen	57
3. Feuerungsanlagen	58
4. Wasserver- und Entsorgung	58
IV. Aufenthaltsräume und Wohnungen	59
V. Die Erforderlichkeit von Einstellplätzen	60
1. Bauliche Nutzung und ruhender Verkehr	60
2. Die Pflicht zur Herstellung von Einstellplätzen (Stellplatzpflicht)	60
3. Inhalt der Stellplatzpflicht	61
4. Die Konkretisierung der Stellplatzpflicht	63
5. Die Ablösung der Stellplatzpflicht	63
VI. Besondere bauliche Anlagen (Sonderbauten)	66
2. Teil. Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	69
§ 6. Einführung in das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	69
I. Die Rechtsgrundlagen des bauordnungsrechtlichen Verfahrensrechts	70
II. Die Bauaufsichtsbehörden	70
III. Das Baugenehmigungsverfahren	71
IV. Die Kontrolle des Bauens	71
1. Bauüberwachung	71
2. Bauabnahmen	72
3. Nachprüfungen	73
V. Die Bearbeitung bautechnischer Aufgaben	73
1. Einführung technischer Baubestimmungen	73
2. Prüfung von Bauprodukten und Bauarten	73
3. Übertragung von Aufgaben auf andere Stellen	74
VI. Die Baulast	74
1. Die Bedeutung der Baulast	74
2. Entstehung und Untergang der Baulast	75
3. Der Inhalt der Baulast	77
4. Die Wirkungen der Baulast	80
VII. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	81
§ 7. Das Baugenehmigungsverfahren	81
I. Bauaufsichtliches Verfahrensrecht im Umbruch	85
1. „Klassische“ Dreiteilung der Bauvorhaben	85

2. Ältere Vereinfachungsversuche	86
3. Neuere Vereinfachungsversuche	86
II. Die Erforderlichkeit des Genehmigungsverfahrens	88
1. Grundsatz: Genehmigungsbedürftigkeit der Vorhaben	88
2. Verfahrensfreie Vorhaben	91
3. Genehmigungsfreigestellte Vorhaben	92
4. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	93
5. Länderübersicht: Genehmigungsfreistellung und vereinfachtes Genehmigungsverfahren	94
6. Zustimmungsbedürftige Vorhaben öffentlicher Bauherren (des Bundes und der Länder)	101
7. Spezialgesetzliche Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren	102
III. Der Umfang der bauaufsichtlichen Sachentscheidungskompetenz	104
1. Die Bedeutung der Sachentscheidungskompetenz	104
2. Die bauaufsichtliche Sachentscheidungskompetenz im staatlichen Kompetenzgefüge	105
3. Die Baugenehmigung als Schlusspunkt des Verfahrens?	107
IV. Das Verfahren bis zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag	113
1. Die am Bau Beteiligten	113
2. Die Bauvoranfrage	114
3. Der Bauantrag	115
4. Die Beteiligung von Behörden und der Gemeinde	117
5. Die Beteiligung von Nachbarn und der Öffentlichkeit	121
6. Das Heranziehen von Sachverständigen	123
7. Die Zurückstellung des Baugesuchs	123
8. Die Dauer des Genehmigungsverfahrens	124
V. Die Entscheidung über den Genehmigungsantrag	125
1. Die Erteilung der Baugenehmigung	126
2. Die Versagung der Baugenehmigung	127
§ 8. Die Baugenehmigung	127
I. Die Rechtsnatur der Baugenehmigung	129
1. Feststellender und verfügbarer Teil	129
2. Mindermeinungen	130
3. Weitere Kriterien	131
II. Der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung	131
1. Die Baugenehmigung als gebundene Entscheidung	131
2. Der maßgebliche Zeitpunkt der Sach- und Rechtslage	132
3. Privatrechtliche Hindernisse und Sachbescheidungsinteresse	133
III. Der Inhalt der Entscheidung über den Genehmigungsantrag	134
1. Inhalt der Baugenehmigung	134
2. Inhalt der Versagung der Baugenehmigung	136
IV. Die Wirkungen der Baugenehmigung	136
1. Die Geltungsdauer	136
2. Die Sicherungsfunktionen	138
3. Die Bindungswirkungen	139
V. Nebenbestimmungen der Baugenehmigung	143
1. Auflagen und Bedingungen	143
2. Modifizierende Auflagen	144
3. Befristungen und Widerrufsvorbehalte	145
VI. Rücknahme und Widerruf der Baugenehmigung	145
VII. Besondere Arten von bauaufsichtlicher Entscheidungen	146
1. Vorbescheid	146
2. Tektur- oder Nachtragsbaugenehmigung	152
3. Teilbaugenehmigung	152

4. Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren	153
5. Isolierte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	154
6. Typengenehmigung	154
7. Genehmigung Fliegender Bauten	155
8. Zustimmung zu baulichen Anlagen öffentlicher Bauherren	156
§ 9. Ersatzansprüche bei Fehlern im Baugenehmigungsverfahren	156
I. Anspruchsgrundlagen	158
II. Beratung und Auskünfte im Genehmigungsverfahren	159
III. Verzögerte Erteilung der Baugenehmigung	159
IV. Verweigerung der Baugenehmigung	160
V. Erteilung einer rechtswidrigen Baugenehmigung	160
VI. Haftung der Gemeinde	161
3. Teil. Die bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse	163
§ 10. Einführung in das Recht der Eingriffsbefugnisse	163
I. Die Rechtsgrundlagen der Eingriffsbefugnisse	163
II. Die Systematik der Eingriffsbefugnisse	163
1. Eingriffe bei rechtswidrigen und rechtmäßigen baulichen Anlagen	163
2. Abstrakte und konkrete Gefahr	164
§ 11. Das Betreten von Grundstücken und baulichen Anlagen einschließlich der Wohnungen	164
I. Die gesetzlichen Voraussetzungen	165
1. Die Eingriffe nach den Bauordnungen	165
2. Die Eingriffe nach § 209 BauGB	165
3. Die verfassungsrechtlichen Beschränkungen der Eingriffe	166
II. Die Durchsetzung der Eingriffe	168
§ 12. Eingriffe bei rechtswidrigen Bauarbeiten	168
I. Die Bedeutung der Baueinstellung	168
II. Die formelle Illegalität der Bauarbeiten	169
III. Die materielle Illegalität genehmigungsfreier Bauarbeiten	170
IV. Das Ermessen der Behörde	170
V. Die Durchsetzung der Baueinstellung	170
1. Der Verwaltungszwang nach dem VwVG	170
2. Die Versiegelung	171
§ 13. Eingriffe bei rechtswidrig errichteten baulichen Anlagen	171
I. Die Bedeutung der Abrissverfügung	173
II. Das Verwaltungsverfahren	175
1. Anhörung des Betroffenen und Beteiligung Dritter	175
2. Mitwirkungspflicht des Betroffenen bei der Tatsachenfeststellung, Beweislast	176
III. Formelle und materielle Illegalität des „Schwarzbaus“	177
1. Notwendigkeit der Unterscheidung zwischen formeller und materieller Illegalität	177
2. Folgen der Unterscheidung zwischen formeller und materieller Illegalität	178
3. Feststellung der Illegalität	179
IV. Der Bestandsschutz	180
1. Ältere Rechtsprechung des BVerwG: Der Schutz des Art. 14 I GG gegen nachfolgende Rechtsänderungen	180
2. Neuere Entwicklungen	181

3. Die Voraussetzungen des Bestandsschutzes	183
4. Die Wirkungen des Bestandsschutzes	185
V. Herstellung rechtmäßiger Zustände auf andere Weise	187
VI. Allgemeine ordnungsrechtliche Voraussetzungen	188
VII. Das Ermessen der Behörde	189
1. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	189
2. Der Gleichheitssatz	190
3. Duldung des „Schwarzbaus“	191
4. Zur „Verwirkung“ des Beseitigungsverlangens	193
5. Der Adressat der Abrissverfügung	194
6. Die Begründung der Ermessensentscheidung	196
7. Der Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten	197
VIII. Die Durchsetzung der Abrissverfügung	197
1. Abrissverfügung und Verwaltungszwang	197
2. Der Verwaltungszwang aufgrund einer unanfechtbaren Abrissverfügung	198
3. Der Verwaltungszwang aufgrund einer sofort vollziehbaren Abrissverfügung	201
4. Der Verwaltungszwang im Wege des sofortigen Vollzugs	201
§ 14. Eingriffe bei rechtswidriger Nutzung	202
I. Die Bedeutung der Nutzungsuntersagung	202
II. Formelle (und materielle?) Illegalität der Nutzung	203
III. Der Bestandsschutz	204
IV. Das Ermessen der Behörde	205
V. Die Durchsetzung der Nutzungsuntersagung	206
§ 15. Eingriffe bei rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen	207
I. Die Bedeutung nachträglicher Eingriffe	207
II. Eingriffe bei Änderung der Sachlage	208
1. Änderung der Sachlage	208
2. Gesetzliche Eingriffsgrundlagen	209
3. Art und Umfang der Eingriffe	210
III. Eingriffe bei Änderung der Rechtslage	210
1. Bestandsschutz und Eingriffe bei konkreter Gefahr	211
2. Besondere Eingriffsbefugnisse	212
3. Besondere Anpassungsbefugnisse	212
4. Allgemeine Eingriffsbefugnisse	213
IV. Eingriffe bei Änderung der Sach- und Rechtslage	213
V. Die Durchsetzung der Eingriffe	214
§ 16. Die bauordnungsrechtliche Generalermächtigung	214
4. Teil. Der baurechtliche Nachbarschutz	215
§ 17. Einführung in den baurechtlichen Nachbarschutz	215
I. Der baurechtliche Nachbarschutz	217
II. Nachbarschutz durch privates und öffentliches Recht	218
1. Normen des privaten und öffentlichen Rechts	218
2. Wechselbeziehungen	218
III. Gerichtlicher und behördlicher Nachbarschutz	220
1. Übliches Verständnis: Nachbarschutz als Rechtsschutz	220
2. Eigenständiger behördlicher Nachbarschutzauftrag	220

IV. Die Rechtsprechung	221
1. Voluntative Gesetzesinterpretation	221
2. Abgrenzbarer Kreis anfechtungsberechtigter Dritter	221
3. Abwehranspruch aus Art. 14 I 1 GG	222
4. Das Rücksichtnahmegerbot	222
5. Art. 14 I GG nach dem Nassauskiesungsbeschluss	223
6. Interpretation des einfachen Rechts	223
7. Drittschützendes Planungserfordernis?	224
8. Nachbarschutz als dynamischer unionsrechtlich beeinflusster Prozess	225
V. Subjektiv-rechtliche Ansprüche des Nachbarn	225
1. Die Schutznormtheorie	225
2. Die Kriterien der Schutznormtheorie	227
VI. Nachbarschutz durch einfaches materielles Recht	228
1. Bestimmung des nachbarschützenden Charakters einer Norm	228
2. Generell nachbarschützende Normen	228
3. Partiell nachbarschützende Normen („Rücksichtnahmegerbot“)	229
4. Nicht nachbarschützende Normen	230
5. Begriff des Nachbarn	230
6. Erfordernis tatsächlicher Beeinträchtigung	231
VII. Nachbarschutz durch materielles Verfassungsrecht	232
VIII. Nachbarschutz durch Verfahrensrecht	232
IX. Nachbarschutz gegen rechtswidriges Bauen	233
§ 18. Schutznormen des materiellen Rechts	233
I. Bauplanungsrecht	234
1. Abwägungsgerbot, § 1 VII BauGB	234
2. Festsetzungen des Bebauungsplans, § 30 BauGB	235
3. Unzulässigkeit im Einzelfall, § 15 BauNVO	240
4. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	241
5. Verstoß gegen nicht nachbarschützende Festsetzungen des Bebauungsplans	242
6. Vorwirkungen des Bebauungsplans, § 33 BauGB	242
7. Innenbereich, § 34 BauGB	243
8. Außenbereich, § 35 BauGB	243
II. Bauordnungsrecht	244
1. Landesrechtliche Unterschiede	244
2. Generalklausel	245
3. Abstände	245
4. Nutzung der Freiflächen	247
5. Baugestaltung	248
6. Standsicherheit und Brandschutz	249
7. Schutz vor Immissionen	249
8. Stellplätze	249
III. Übriges einfaches Recht	250
IV. Verfassungsrecht	250
1. Art. 14 I GG	251
2. Art. 2 II 1 GG	252
3. Weitere Grundrechte des GG und der Landesverfassungen	253
§ 19. Schutznormen des Verfahrensrechts	253
I. Nachbarschutz durch Verfahrensrecht	254
II. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung	255
1. Unterlassene Beteiligung bei durchgeföhrter Planung	255
2. Unterlassene Beteiligung wegen unterlassener Planung	255

III. Nachbarbeteiligung am Baugenehmigungsverfahren	257
1. Beteiligung nach den Bauordnungen	257
2. Beteiligung gemäß § 13 II VwVfG	258
3. Nachbarschützender Charakter der obligatorischen Beteiligung	259
4. Folgen der Nachbarbeteiligung	260
5. Beteiligung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit	260
§ 20. Schutz gegen rechtswidriges Bauen	262
I. Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde	263
1. Eingriffsbefugnisse der Behörde	263
2. Anspruch des Nachbarn auf fehlerfreie Ermessensausübung	263
3. Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten (Ermessensreduzierung auf Null)	264
II. Kriterien der Ermessensreduzierung auf Null	264
1. Auffassungen in der Rechtsprechung	264
2. Stellungnahme	266
3. Art und Weise des Einschreitens	267
4. Kriterien bei den übrigen Eingriffsbefugnissen	267
5. Teil. Besonderheiten des Rechtsschutzes	269
§ 21. Der Rechtsschutz des Bauherrn	269
I. Rechtsschutz in der Hauptsache	270
1. Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung	270
2. Klage auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit	272
3. Anfechtungsklage gegen Aufhebung der Baugenehmigung	272
4. Anfechtungsklage gegen Zurückstellung	272
5. Anfechtungsklage gegen Eingriffsverfügung	273
II. Vorläufiger Rechtsschutz	273
1. Bei Verzögerung der Genehmigungserteilung oder Versagung der Baugenehmigung	273
2. Bei Zurückstellung des Bauantrages	274
3. Bei Anfechtung der Baugenehmigung durch Nachbarn oder Gemeinde ..	275
4. Bei sofort vollziehbarer Eingriffsverfügung	276
§ 22. Der Rechtsschutz des Nachbarn	277
I. Allgemeine Voraussetzungen	279
1. Subjektiv-öffentliche Rechte	279
2. Tatsächliche Beeinträchtigung	279
3. Verlust von Rechten	279
II. Rechtsschutz in der Hauptsache	282
1. Vorverfahren	282
2. Anfechtungsklage	282
3. Verpflichtungsklage	286
4. Unterlassungs- bzw. Leistungsklage	287
5. Normenkontrolle	288
III. Vorläufiger Rechtsschutz	288
1. Verhinderung ungenehmigter Bauarbeiten	288
2. Verhinderung genehmigter Bauarbeiten	290
3. Verhinderung der Erteilung einer Baugenehmigung	294
4. Einschreiten gegen rechtswidrig errichtete bauliche Anlage bzw. rechtswidrige Nutzung	294
5. Kostenrisiko des Nachbarn	295
§ 23. Der Rechtsschutz der Gemeinde	295
I. Allgemeine Voraussetzungen	296
1. Zur Problematik subjektiv-öffentlicher Rechte der Gemeinde	296
2. Dem Nachbarn vergleichbare Rechtsposition	296
3. Rechtsschutz und Insichprozess	297

II. Rechtsschutz in der Hauptsache	297
1. Vorverfahren	297
2. Anfechtungsklage	297
3. Weitere Klagearten	299
III. Vorläufiger Rechtsschutz	300
Sachverzeichnis	301