

Inhaltsübersicht

Vorwort	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	46
§ 5. Besondere Anforderungen an die Bauausführung	61
2. Teil. Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	83
§ 6. Einführung in das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	83
§ 7. Das Baugenehmigungsverfahren	101
§ 8. Die Baugenehmigung und andere Zulassungsentscheidungen	139
§ 9. Ersatzansprüche bei Fehlern im Baugenehmigungsverfahren	186
3. Teil. Die bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse	193
§ 10. Einführung in das Recht der Eingriffsbefugnisse	193
§ 11. Das Betreten von Grundstücken und baulichen Anlagen	208
§ 12. Eingriffe bei rechtswidrigen Bauarbeiten	212
§ 13. Eingriffe bei rechtswidrig errichteten baulichen Anlagen	216
§ 14. Eingriffe bei rechtswidriger Nutzung	234
§ 15. Eingriffe bei rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen	240
§ 16. Die allgemeine bauordnungsrechtliche Befugnisnorm (Generalermächtigung)	248
4. Teil. Der baurechtliche Nachbarschutz	253
§ 17. Einführung in den baurechtlichen Nachbarschutz	253
§ 18. Schutznormen des materiellen Rechts	276
§ 19. Schutznormen des Verfahrensrechts	296
§ 20. Schutz gegen rechtswidriges Bauen	303
5. Teil. Besonderheiten des Rechtsschutzes	309
§ 21. Der Rechtsschutz des Bauherrn	309
§ 22. Der Rechtsschutz des Nachbarn	318
§ 23. Der Rechtsschutz der Gemeinde	336
Sachverzeichnis	345

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
1. Teil. Das materielle Bauordnungsrecht	1
 § 1. Einführung in das materielle Bauordnungsrecht	1
I. Rechtsgrundlagen des materiellen Bauordnungsrechts	1
1. Bauordnungsrecht als Landesrecht	1
2. Rechtsverordnungen und Satzungen, örtliche Bauvorschriften	4
3. Technische Normen	5
4. Unionsrechtliche Vorgaben	6
II. Die Systematik des materiellen Bauordnungsrechts	10
1. Gefahrenschutz, Verunstaltungsschutz, Verwirklichung sozialer und umweltbezogener Standards	10
2. Anforderungen an das Grundstück und an die Bauausführung	11
3. Abweichungen, Erleichterungen, Ausnahmen und Befreiungen	11
4. Wechselbeziehungen zwischen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht	13
§ 2. Begriffe und allgemeine Anforderungen	15
I. Legaldefinitionen	15
1. Bauliche Anlage	15
2. Gebäude	17
3. Gebäudeklassen	17
4. Vollgeschoss	21
II. Der Begriff des Baugrundstücks	22
III. Allgemeine Anforderungen	23
1. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel	23
2. Die technischen Regeln	25
§ 3. Das Grundstück und seine Bebauung	26
I. Die Eignung des Grundstücks für die Bebauung	26
1. Bauordnungsrechtliche Erschließung	26
2. Verhältnis zur bauplanungsrechtlichen Erschließung	28
II. Die Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück	28
1. Funktion der Abstandsf lächen	28
2. Die Abstandsf lächen	30
III. Teilung von Grundstücken	42
IV. Die nicht überbauten Grundstücksfl ächen	43
1. Grün- und Nutzfl ächen	43
2. Spielfl ächen für Kinder	44
§ 4. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	46
I. Der Gefahrenschutz	46
1. Anforderungen an Baustellen	46
2. Anforderungen an bauliche Anlagen	47
3. Anforderungen an Bauprodukte und Bauarten	49

II. Der Verunstaltungsschutz	52
1. Anforderungen an bauliche Anlagen	52
2. Anforderungen an Anlagen der Außenwerbung und an Warenautomaten	54
III. Die positive Gestaltungspflege	55
1. Regelungsbereiche	56
2. Regelungsformen	56
IV. Die Verwirklichung sozialer Standards, Barrierefreiheit	58
V. Die Umweltverträglichkeit	59
§ 5. Besondere Anforderungen an die Bauausführung	61
I. Der Bau und seine Teile	61
II. Brandschutz	62
1. Wände, Decken, Dächer	62
2. Treppen, Flure	65
3. Rettungswege	65
4. Fenster, Glas- und Eingangstüren	66
III. Technische Gebäudeausrüstung/Haustechnische Anlagen	66
1. Aufzüge	67
2. Leitungen, Lüftungsanlagen	67
3. Feuerungsanlagen	67
4. Wasserver- und -entsorgung	68
IV. Aufenthaltsräume und Wohnungen	69
1. Aufenthaltsräume	69
2. Wohnungen	70
V. Kfz-Stellplätze	72
1. Bauliche Nutzung und ruhender Verkehr	72
2. Die Pflicht zur Herstellung von Einstellplätzen (Stellplatzpflicht)	73
3. Inhalt der Stellplatzpflicht	75
4. Die Konkretisierung der Stellplatzpflicht	76
5. Die Ablösung der Stellplatzpflicht	77
6. Bedeutung und Verwendung des Ablösebetrags	78
VI. Fahrradabstellplätze	79
VII. Besondere bauliche Anlagen (Sonderbauten)	80
2. Teil. Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	83
§ 6. Einführung in das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	83
I. Die Rechtsgrundlagen des bauordnungsrechtlichen Verfahrensrechts	83
II. Die Bauaufsichtsbehörden	84
III. Die am Bau Beteiligten	85
IV. Das Baugenehmigungsverfahren	86
V. Die Kontrolle des Bauens	86
1. Bauüberwachung	86
2. Nutzungsaufnahme und Bauabnahmen	87
3. Nachprüfungen	88
VI. Die Prüfung von Bauprodukten und Bauarten	88
VII. Die Baulast	91
1. Die Bedeutung der Baulast	91
2. Entstehung der Baulast	92
3. Die Wirkungen der Baulast	96
4. Der Inhalt der Baulast	97
5. Der Untergang der Baulast	100
VIII. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	101

§ 7. Das Baugenehmigungsverfahren	101
I. Bauaufsichtliches Verfahrensrecht	101
1. Dreiteilung des Verfahrenserfordernisses	102
2. Vereinfachungs- und Beschleunigungsversuche	103
II. Die Erforderlichkeit des Genehmigungsverfahrens	104
1. Grundsatz: Genehmigungsbedürftigkeit der Vorhaben	104
2. Verfahrensfreie Vorhaben	108
3. Genehmigungsfreigestellte Vorhaben	110
III. Das Baugenehmigungsverfahren	112
1. Der Bauantrag	113
2. Die Beteiligung von Behörden und der Gemeinde	116
3. Die Beteiligung von Nachbarn und der Öffentlichkeit	121
4. Das Heranziehen von Sachverständigen	123
5. Die Zurückstellung des Baugesuchs	123
6. Die Dauer des Genehmigungsverfahrens	125
7. Die Entscheidung über den Genehmigungsantrag	126
8. Das vereinfachtes Genehmigungsverfahren	126
9. Länderübersicht: Genehmigungsfreistellung und vereinfachtes Genehmigungsverfahren	129
10. Zustimmungsbedürftige Vorhaben öffentlicher Bauherren (des Bundes und der Länder)	135
11. Spezialgesetzliche Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren	136
12. Das Bauvorbescheidsverfahren	137
§ 8. Die Baugenehmigung und andere Zulassungsentscheidungen	139
I. Die Rechtsnatur der Baugenehmigung	139
II. Der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung	142
1. Die Baugenehmigung als gebundene Entscheidung	142
2. Der maßgebliche Zeitpunkt der Sach- und Rechtslage	153
3. Privatrechtliche Hindernisse und Sachbescheidungssinteresse	154
III. Die Entscheidung über den Genehmigungsantrag	155
1. Die Erteilung der Baugenehmigung	155
2. Inhalt der Baugenehmigung	156
3. Inhalt der Versagung der Baugenehmigung	158
IV. Die Wirkungen der Baugenehmigung	159
1. Die Geltungsdauer	159
2. Sicherungsfunktion gegen Änderungen der Rechtslage	162
3. Die Bindungswirkungen	163
V. Nebenbestimmungen der Baugenehmigung	167
1. Auflagen und Bedingungen	167
2. Modifizierende Auflagen	168
3. Befristungen und Widerrufsvorbehalte	169
VI. Rücknahme und Widerruf der Baugenehmigung	170
VII. Besondere Arten von bauaufsichtlichen Entscheidungen	171
1. Vorbescheid	171
2. Tektur- oder Nachtragsbaugenehmigung	176
3. Teilbaugenehmigung	177
4. Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren	178
5. Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren	179
6. Isolierte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	181
7. Typengenehmigung	182
8. Genehmigung Fliegender Bauten	183
9. Zustimmung zu baulichen Anlagen öffentlicher Bauherren	185

§ 9. Ersatzansprüche bei Fehlern im Baugenehmigungsverfahren	186
I. Anspruchsgrundlagen	186
II. Beratung und Auskünfte im Genehmigungsverfahren	187
III. Verzögerte Erteilung der Baugenehmigung	188
IV. Verweigerung der Baugenehmigung	189
V. Erteilung einer rechtswidrigen Baugenehmigung	189
VI. Haftung der Gemeinde	190
3. Teil. Die bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse	193
§ 10. Einführung in das Recht der Eingriffsbefugnisse	193
I. Die Rechtsgrundlagen der Eingriffsbefugnisse	193
II. Die Systematik der Eingriffsbefugnisse	194
1. Eingriffe bei rechtswidrigen und rechtmäßigen baulichen Anlagen	194
2. Abstrakte, konkrete und erhebliche Gefahr	194
3. Zustandsstörer, Verhaltensstörer, Inhaber der tatsächlichen Gewalt	195
III. Die formelle und materielle Illegalität von Bauarbeiten und baulichen Anlagen	197
1. Notwendigkeit der Unterscheidung zwischen formeller und materieller Illegalität	197
2. Folgen der Unterscheidung zwischen formeller und materieller Illegalität	199
3. Feststellung der Illegalität	199
IV. Der Bestandsschutz	201
1. Ältere Rechtsprechung: Schutz des Art. 14 I GG gegen nachfolgende Rechtsänderungen	201
2. Neuere Entwicklungen	202
3. Die Voraussetzungen des Bestandsschutzes	204
4. Die Wirkungen des Bestandsschutzes – Duldung oder Genehmigung?	207
§ 11. Das Betreten von Grundstücken und baulichen Anlagen	208
I. Die gesetzlichen Voraussetzungen	208
1. Die Eingriffe nach den Bauordnungen	208
2. Die Eingriffe nach § 209 BauGB	208
3. Die verfassungsrechtlichen Bedingungen der Betretung von Wohnungen	209
II. Die Durchsetzung des Betretungsrechts	211
§ 12. Eingriffe bei rechtswidrigen Bauarbeiten	212
I. Die Bedeutung der Baueinstellung	212
II. Die formelle Illegalität der Bauarbeiten	213
III. Die materielle Illegalität genehmigungsfreier Bauarbeiten	214
IV. Das Ermessen der Behörde	214
V. Die Durchsetzung der Baueinstellung	215
1. Der Verwaltungszwang nach dem VwVG	215
2. Die Versiegelung und Sicherstellung von Sachen	215
§ 13. Eingriffe bei rechtswidrig errichteten baulichen Anlagen	216
I. Die Bedeutung der Beseitigungsverfügung	216
II. Das Verwaltungsverfahren	217
1. Anhörung des Betroffenen und Beteiligung Dritter	217
2. Tatsachenfeststellung, Mitwirkungspflicht des Betroffenen, Beweislast	218
III. Formelle und materielle Illegalität des „Schwarzbaus“	219
IV. Herstellung rechtmäßiger Zustände auf andere Weise	219
1. Rechtmäßige Zustände auf andere Weise	219
2. Austauschmittel	220

V. Allgemeine ordnungsrechtliche Voraussetzungen	220
VI. Das Ermessen der Behörde	221
1. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	221
2. Der Gleichheitssatz	222
3. Duldung des „Schwarzbaus“	224
4. Zur „Verwirkung“ des Beseitigungsverlangens	225
5. Der Adressat der Beseitigungsverfügung	226
6. Die Begründung der Beseitigungsverfügung	228
7. Der Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten	229
VII. Die Durchsetzung der Beseitigungsverfügung	229
1. Beseitigungsverfügung und Verwaltungszwang	229
2. Der Verwaltungszwang aufgrund einer unanfechtbaren Beseitigungsverfügung	231
3. Der Verwaltungszwang aufgrund einer sofort vollziehbaren Beseitigungsverfügung	233
4. Der Verwaltungszwang im Wege des sofortigen Vollzugs	233
§ 14. Eingriffe bei rechtswidriger Nutzung	234
I. Die Bedeutung der Nutzungsuntersagung	234
II. Formelle (und materielle?) Illegalität der Nutzung	235
III. Der Bestandsschutz	236
IV. Das Ermessen der Behörde	237
V. Die Durchsetzung der Nutzungsuntersagung	238
§ 15. Eingriffe bei rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen	240
I. Die Bedeutung nachträglicher Forderungen	240
II. Eingriffe bei Änderung der Sachlage	241
1. Änderung der Sachlage	241
2. Gesetzliche Eingriffgrundlagen	242
3. Art und Umfang der Eingriffe	243
III. Eingriffe bei Änderung der Rechtslage	244
1. Bestandsschutz und Eingriffe bei konkreter Gefahr	245
2. Besondere Anpassungsbefugnisse	246
3. Allgemeine Anpassungsbefugnisse	246
IV. Anpassung bei Änderung der baulichen Anlage	247
V. Die Durchsetzung der Eingriffe	247
§ 16. Die allgemeine bauordnungsrechtliche Befugnisnorm (Generalermächtigung)	248
I. Befugnisse nach der Generalermächtigung	248
II. Störerauswahl	249
III. Ermessen der Behörde	249
IV. Bestimmtheit	250
V. Vollstreckung	250
4. Teil. Der baurechtliche Nachbarschutz	253
§ 17. Einführung in den baurechtlichen Nachbarschutz	253
I. Rechtsschutz und baurechtlicher Nachbarschutz	253
II. Nachbarschutz durch privates und öffentliches Recht	254
1. Normen des privaten und öffentlichen Rechts	254
2. Wechselbeziehungen	255
III. Gerichtlicher und behördlicher Nachbarschutz	256
1. Übliches Verständnis: Nachbarschutz als Rechtsschutz	256

2. Eigenständiger behördlicher Nachbarschutzauftrag	256
3. Das Mehrpersonenverhältnis im öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz	257
IV. Die Rechtsprechung	258
1. Voluntative Gesetzesinterpretation	258
2. Abgrenzbarer Kreis anfechtungsberechtigter Dritter	259
3. Anspruch aus Art. 14 I 1 GG	259
4. Das Rücksichtnahmegericht	260
5. Art. 14 I GG nach dem Nassauskiesungsbeschluss	261
6. Interpretation des einfachen Rechts	261
7. Drittenschützendes Planungserfordernis?	262
8. Nachbarschutz als dynamischer, unionsrechtlich beeinflusster Prozess	263
V. Subjektiv-rechtliche Ansprüche des Nachbarn	264
1. Die Schutznormtheorie	264
2. Die Kriterien der Schutznormtheorie	266
3. Modifizierung der Schutznormtheorie	267
VI. Nachbarschutz durch einfaches materielles Recht	268
1. Bestimmung des nachbarschützenden Charakters einer Norm	268
2. Generell nachbarschützende Normen	268
3. Partiell nachbarschützende Normen („Rücksichtnahmegericht“)	269
4. Nicht nachbarschützende Normen	271
5. Begriff des Nachbarn	272
6. Erfordernis tatsächlicher Beeinträchtigung	273
VII. Nachbarschutz durch materielles Verfassungsrecht	273
VIII. Nachbarschutz durch Verfahrensrecht	274
IX. Nachbarschutz gegen rechtswidriges Bauen	276
§ 18. Schutznormen des materiellen Rechts	276
I. Bauplanungsrecht	276
1. Abwägungsgericht, § 1 VII BauGB	277
2. Festsetzungen des Bebauungsplans, § 30 BauGB	278
3. Das BauGB	282
4. Unzulässigkeit im Einzelfall, § 15 BauNVO	282
5. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	284
6. Verstoß gegen nicht nachbarschützende Festsetzungen des Bebauungsplans	284
7. Vorwirkungen des Bebauungsplans, § 33 BauGB	285
8. Innenbereich, § 34 BauGB	286
9. Außenbereich, § 35 BauGB	287
II. Bauordnungsrecht	288
1. Landesrechtliche Unterschiede	288
2. Generalklausel, Verkehrssicherheit	288
3. Abstände, Abstandsflächen	289
4. Nutzung der Freiflächen	290
5. Baugestaltung	290
6. Standsicherheit und Brandschutz	291
7. Schutz vor Immissionen	292
8. Stellplätze	292
III. Übriges einfaches Recht	293
IV. Verfassungsrecht	293
1. Art. 14 I GG	294
2. Art. 2 II 1 GG	295
3. Weitere Grundrechte des GG und der Landesverfassungen	296

§ 19. Schutznormen des Verfahrensrechts	296
I. Nachbarschutz durch Verfahren(srecht)	296
II. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung	296
1. Unterlassene Beteiligung in der Bauleitplanung	296
2. Unterlassene Beteiligung wegen unterlassener Bauleitplanung	297
III. Nachbarbeteiligung am Baugenehmigungsverfahren	297
1. Beteiligung nach den Bauordnungen	297
2. Beteiligung gemäß § 13 II VwVfG	298
3. Nachbarschützender Charakter der obligatorischen Beteiligung	300
4. Folgen der Nachbarbeteiligung	300
5. Beteiligung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit	301
§ 20. Schutz gegen rechtswidriges Bauen	303
I. Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde	303
1. Eingriffsbefugnisse der Behörde	303
2. Anspruch des Nachbarn auf fehlerfreie Ermessensausübung	304
3. Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten (Ermessensreduzierung auf Null)	305
4. Art und Weise des Einschreitens	307
II. Kriterien bei den übrigen Eingriffsbefugnissen	307
5. Teil. Besonderheiten des Rechtsschutzes	309
§ 21. Der Rechtsschutz des Bauherrn	309
I. Rechtsschutz in der Hauptsache	309
1. Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung	309
2. Klage auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit und Genehmigungsfiktion	312
3. Klage wegen Bestätigung der Genehmigungsfiktion	312
4. Anfechtungsklage gegen Aufhebung der Baugenehmigung	313
5. Anfechtungsklage gegen Zurückstellung und Antrag nach § 80 VwGO	314
6. Anfechtungsklage gegen Eingriffsverfügung	314
II. Vorläufiger Rechtsschutz	315
1. Bei Verzögerung der Genehmigungserteilung oder Versagung der Baugenehmigung	315
2. Bei Zurückstellung des Bauantrages	316
3. Bei Anfechtung der Baugenehmigung durch Nachbarn oder Gemeinde	316
4. Begriff der Zulassung im Sinne des § 212a I BauGB	316
5. Bei sofort vollziehbarer Eingriffsverfügung	317
§ 22. Der Rechtsschutz des Nachbarn	318
I. Allgemeine Voraussetzungen	318
1. Subjektiv-öffentliche Rechte	318
2. Tatsächliche Beeinträchtigung	319
3. Verlust von Rechten	319
II. Rechtsschutz in der Hauptsache	323
1. Vorverfahren	323
2. Anfechtungsklage	324
3. Verpflichtungsklage	327
4. Unterlassungs- bzw. Leistungsklage	328
5. Normenkontrolle	328
III. Vorläufiger Rechtsschutz	329
1. Verhinderung ungenehmigter Bauarbeiten	329
2. Verhinderung genehmigter Bauarbeiten	331
3. Verhinderung der Erteilung einer Baugenehmigung	335
4. Einschreiten gegen rechtswidrig errichtete bauliche Anlage bzw. rechts-widrige Nutzung	335
5. Kosten- und Haftungsrisiko des Nachbarn	335

§ 23. Der Rechtsschutz der Gemeinde	336
I. Allgemeine Voraussetzungen	336
1. Zur Problematik subjektiv-öffentlicher Rechte der Gemeinde	336
2. Dem Nachbarn vergleichbare Rechtsposition	336
3. Rechtsschutz und Insichprozess	337
II. Rechtsschutz in der Hauptsache	337
1. Vorverfahren	337
2. Anfechtungsklage	338
3. Weitere Klagearten	342
III. Vorläufiger Rechtsschutz	342
Sachverzeichnis	345