

## Vorlesung Öffentliches Baurecht

### Bauordnungsrecht

1. Das Bauordnungsrecht dient insbesondere der **Gefahrenabwehr**. Geregelt ist dies heute in den Landesbauordnungen der einzelnen Bundesländer; für Baden-Württemberg in der Landesbauordnung (LBO) aus dem Jahre 1995, novelliert im Jahr 2009. Regelungen die man heute dem Bauordnungsrecht zurechnet, gab es schon im Mittelalter. Beispielsweise enthielt der Sachsenspiegel Abstandsregelungen zu Schweineställen (Geruchsproblematik). Regelung betreffend Abstände zu Backöfen (Brandschutz) ist ein weiteres Beispiel. Neben der Gefahrenabwehr hat das Bauordnungsrecht heute noch 2 weitere Aufgaben: die Beachtung ästhetischer (vgl. z.B. § 11 LBO) und sozialpflegerischer Belange ("humanes Wohnen," vgl. z.B. § 3 LBO)

2. **Bauordnungsrecht ist Landesrecht – Allgemeines:** Bauordnungsrecht ist im Wesentlichen in der Landesbauordnung geregelt. Der Bund hat keine Gesetzgebungskompetenz, da Bauordnungsrecht sich aus dem Polizeirecht (Gefahrenabwehr) entwickelt hat und Regelungen dieser Materie den Bundesländern obliegen.

Im Landesrecht sind insbesondere Verfahrensfragen (ab § 49 LBO) und die inhaltlichen Voraussetzungen ( §§ 1- 48) für das Bauvorhaben enthalten.

Die LBO betont heute stärker als früher die Verantwortlichkeit der am Bau beteiligten Personen. Die Behörden sollen von der Überprüfung der Bauunterlagen entlastet werden und die Eigenverantwortung des Einzelnen gestärkt werden. Ziel ist weniger Bürokratie und die schnellere Realisierung von Bauvorhaben.

Verfahren: Es gibt verschiedene Verfahren nach der LBO (näheres s.u. unter 4.). Sie alle sind schriftliche Verfahren, bei denen der Entwurfsverfasser <bisherige Bezeichnung Planverfasser> (vgl. § 43 LBO) eine wichtige Rolle für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Bauvorlagen (vgl. Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung, LBOVVO) hat. Nach Beteiligung der Angrenzer bzw. weitere Nachbarn und ggf. weiterer (Fach)Behörden wird die Baugenehmigung als Verwaltungsakt (VA) von der Baurechtsbehörde erteilt. Sie hat einen feststellenden Charakter und einen Erlaubnischarakter ("das Vorhaben ist zulässig und darf so und so genutzt werden," vgl. § 58 LBO).

Die Baugenehmigung gilt drei Jahre, § 62 I LBO – Achtung: eine Unterbrechung im Bau > 1 Jahr kann zum Erlöschen führen -, kann aber verlängert werden (Einzelheiten in § 62 II LBO). Zu beachten ist, dass neben der Baugenehmigung auch die Baufreigabe (vgl. § 59 LBO) erforderlich ist. Bei „klassischen Baugenehmigungsverfahren“ und im „vereinfachten Baugenehmigungsverfahren“ wird dies durch den Baufreigabebeschein („roter Punkt“) (§§ 59 I, 12 IILBO) an der Baustelle sichtbar. Im Kenntnisgabeverfahren (das Vorhaben wird der Baurechtsbehörde nur „zur Kenntnis“ gegeben) muss ein entsprechender Hinweis erfolgen (vgl. § 12 LBO).

3. Allgemein gilt der Gedanke, dass für "größere" bauliche Anlagen eine Baugenehmigung erforderlich ist.

Grund: Prüfung durch die Baurechtsbehörden, ob das Vorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist. Man spricht vom "**präventiven Verbot mit Erlaubnisvorbehalt**" zum Schutz der Allgemeinheit.

Zwar hatte schon in den früheren Landesbauordnungen z.B. der Architekt seine Mitverantwortung dafür, dass die Baurechtsvorschriften beachtet wurden, eine genaue Prüfung erfolge aber auch (immer) durch die zuständigen Baurechtsbehörden ("4-

Augen-Prinzip"). Das bisherige "4-Augen-Prinzip" (Kontrolle durch den Bauvorlagenverfasser und die Behörde) entfällt beim Kenntnissgabeverfahren ganz und bei vereinfachten Verfahren kommt es nur eingeschränkt zum Tragen.

Korrektiv: die Möglichkeit der Untersagung des Baubeginns wenn die nötigen Unterlagen unvollständig oder falsch sind oder wenn erkannt wird, dass Gefahren für die Allgemeinheit bestehen.

Aber auch im „klassischen“ Baugenehmigungsverfahren trägt der Planer die Verantwortung für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften, wie sich aus dem Gesetzestext des § 43 I ergibt.

Vorhaben, deren Auswirkungen auf die Allgemeinheit gering sind, bedurften schon bisher keiner Baugenehmigung. Der Katalog dieser „Kleinvorhaben“ ergibt sich aus dem Anhang zu § 50 LBO (abgedruckt im Gesetz nach § 79 LBO). Es sind die „verfahrensfreien Vorhaben“. Beachten Sie, dass aber ggf. Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Naturschutz) notwendig sein können. Bei Fragen gibt die Baugenehmigungsbehörde Auskunft.

#### 4. Verfahrensarten

**Gesetzessystematisch** regelt § 49 LBO, dass

- a) die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung bedürfen, es sei denn
- b) ein Verfahren ist gar nicht nötig (§ 50 LBO, verfahrensfreie Vorhaben und Anhang zu § 50 LBO) oder
- c) es kann das Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden oder
- d) Fliegende Bauten (§ 69 LBO) bzw. Verteidigungsvorhaben (§ 70 LBO) andere Regelungen treffen.

Insgesamt kennt die LBO folgende Verwaltungsverfahren:

Baugenehmigungsverfahren	Verfahrensfreie Vorhaben	Kenntnissgabeverfahren	vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	Verfahren nach §§ 69 oder 70
Grundsatz aus § 49	§ 50 i.V.m. Anhang	§ 51	§52	
= „klassisches Verfahren“	= ohne Verfahren möglich	= nur Prüfung der vollständigen Unterlagen	= neu ab 1.3.2010	= Sonderregelungen

**Ausweitung der Verantwortung:** Die Verantwortung (lies § 41 LBO) des Bauherrn (§ 42 LBO) und des Entwurfsverfassers (§ 43 LBO) spielt im Baurecht eine wichtige Rolle. Der Entwurfsverfasser hat die Verantwortung dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (bei der vorgelegten Planung) eingehalten sind, also z.B. dass nicht gegen Festsetzungen des BP geplant wurde, dass die Abstandsflächen richtig berechnet wurden etc. Folge ist u.U. ein höheres Haftungsrisiko, sollten die Rechtsvorschriften nicht beachtet werden und dadurch (Planungs-)Schäden entstehen. Mehrfache Fehler können auch standesrechtliche Konsequenzen haben. Bei Fachfragen kann der Entwurfsverfasser (über die Beauftragung des Bauherrn) geeignete Fachplaner bestellen, die konkrete Fachpunkte bearbeiten und hierfür auch verantwortlich sind. Bei der Ausführung des Baus wird i.d.R. ein Bauleiter, § 45 LBO, bestellt der darüber wacht, dass eine plangemäße Umsetzung erfolgt.

5. Der Aufbau der **Baurechtsbehörden** in Baden-Württemberg ist in § 46 LBO genannt.

- Oberste Baurechtsbehörde ist das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (im Gesetz ist noch das Wirtschaftsministerium benannt) (zuständig für Grundsatzfragen, z.B. auch Ausarbeitung von Gesetzesnovellen),
- höhere Baurechtsbehörden sind die Regierungspräsidien (in Karlsruhe, Stuttgart, Tübingen und Freiburg - dort werden z.B. Widersprüche in baurechtlichen Verfahren bearbeitet, vgl. dazu Teil 12 des Skripts) und
- untere Baurechtsbehörden sind die unteren Verwaltungsbehörden (d.h. Landratsämter, Stadtkreise, Große Kreisstädte bzw. bestimmte Gemeinden; vgl. Sonderregelungen nach § 46 II LBO).

Stets sind die Unterlagen für die Verfahren im Baurecht bei der Gemeinde, in der das Vorhaben realisiert werden soll, einzureichen. Diese leitet sie an die Genehmigungsbehörde weiter, sofern sie selbst keine Genehmigungsbefugnis hat. Die LBO schreibt Fristen für die Weiterleitung und Bearbeitung vor mit dem Ziel, die Verfahren zu beschleunigen.

**7. Die Baugenehmigung, der Bauvorbescheid:** wenn ein Baugenehmigungs- oder ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird ist es Ziel, die Baugenehmigung nach § 58 LBO zu erhalten. Oftmals soll ein solches umfängliches Verfahren noch nicht durchgeführt werden, da man z.B. vor einer endgültigen Planung Einzelfragen abklären möchte. In diesen Fällen kann der Bauvorbescheid nach § 57 LBO helfen: einzelne Fragen eines später geplanten Baus können vorweg abgeklärt werden wie z.B. ob eine bestimmte Anzahl von Geschossen möglich ist, ob eine bestimmte Gebäudegröße zulässig ist oder der Abriss eines Gebäudes erfolgen kann. Der erteilte Bauvorbescheid (ein Verwaltungsakt) klärt rechtsverbindlich die gestellten Einzelfragen. Er hat 3 Jahre Gültigkeit mit der Möglichkeit der Verlängerung, § 62 II LBO.

Bitte beachten Sie, dass sowohl die Baugenehmigung als auch der Bauvorbescheid schriftlich erfolgen müssen (mündliche „Zusagen“ reichen nicht).

**8. Der Verwaltungsakt** Im Baurecht – und allgemein im öffentlichen Recht - spielt der sog. „Verwaltungsakt“ (VA) eine wichtige Rolle. Er umfasst eine – allerdings sehr umfangreiche – Gruppe von Verwaltungsmaßnahmen, die gemeinsame Merkmale haben. Definiert ist der VA in § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz (bzw. den entsprechenden Regelungen anderer Bundesländer oder des Bundes).

Er ist eine hoheitliche Regelung eines Einzelfalls durch die Verwaltungsbehörde mit unmittelbarer Außenwirkung. Bsp.: Baugenehmigung, Bauvorbescheid, Zurückstellung eines Baugesuchs, Abrissverfügung, Gebührenbescheide, Einberufung zu Wehr/Zivildienst, Verkehrszeichen eines Polizisten.

Der Gegensatz zu der Einzelfallregelung: ein Gesetz, das generell-abstrakte Regelungen enthält (also mehr als nur den konkreten Einzelfall regelt).

Beispiel des Regelungsinhaltes eines VA:

Durch ihn wird etwas (z.B. der Bau eines Hauses nach öffentlich-rechtlichen Regelungen) gestattet oder untersagt. Der VA kann mit bestimmten Rechtsbehelfen (Widerspruch, Klage, vgl. Teil 12 des Skripts) angegriffen werden.

Die einzelnen Merkmale eines jeden VA sind:

- Regelung	Rechtsverbindliche Anordnung, eine Willenserklärung mit einer Rechtsfolge (z.B. auf dem Grundstück darf gebaut werden)
- hoheitlich	Regelung gehört zum öffentlichen Recht (z.B. Baurecht nach dem BauGB, der LBO)
- Einzelfallregelung	Regelt einen bestimmten Fall (Abgrenzung zwischen Rechtsnorm, die für unbestimmte Zahl von Fällen gilt; z.B. für das Grundstück des Eigentümers)

- (Verwaltung) Behörde	Jede Stelle, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt (z.B. Landratsamt)
- unmittelbare Außenwirkung	Begründet Rechte/Pflichten für den „Angesprochenen“ (also außerhalb des „Behördenbereichs“; z.B. wirkt für und gegen den Bauherrn und nicht nur in der Behörde)