

Volker Manow

Bestandsschutz im Baurecht

Juristische Gesamtbibliothek
Technische Universität Darmstadt

B 56 392

Band 35

LIT

A. EINFÜHRUNG	1
I. Vom Preußischen Allgemeinen Landrecht zu den Landesbauordnungen und dem Baugesetzbuch	1
II. Bestandsschutzbegriffe	6
1. Bestandsschutz außerhalb des Baurechts.....	6
2. Bestandsschutz im Baurecht.....	6
3. Die Bestandsschutzarten.....	7
a) Passiver und aktiver Bestandsschutz.....	7
b) Überwirkender Bestandsschutz.....	9
III. Überblick über die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zum Bestandsschutz bei baulichen Maßnahmen	10
1. Reparaturen/Modernisierung/Erweiterung.....	11
a) Im Baurecht.....	11
b) Im Immissionsschutzrecht.....	15
2. Ersatzbau und Wiederaufbau.....	18
3. Nutzungsänderung.....	22
B. BESTANDSSCHUTZ IM VERFASSUNGSRECHT	25
I. Art. 14 I GG	25
II. Bestandsschutz als Bestandteil des Eigentums	26
III. Bestandsschutz und Baufreiheit	28
IV. Vertrauensschutz und Rechtssicherheit	31
V. Inhaltsregelung von Eigentumspositionen durch Gesetz	33
1. Ausgrenzung von Nutzungen.....	33
2. Entziehung von Nutzungen.....	35
3. Zeitliche Begrenzung von Nutzungen.....	36
4. Verhältnismäßigkeit als Voraussetzung der Inhaltsregelung.....	38
5. Der durch die Eigentumsgarantie gebotene Bestandsschutz.....	39
VI. Notwendigkeit direkter Ansprüche aus Art. 14 I GG	40
1. Umfang der Abwehransprüche aus Art. 14 I GG.....	40
2. Umfang der Genehmigungsansprüche aus Art. 14 I GG.....	41
a) Aktiver Bestandsschutz.....	41

b)	Überwirkender Bestandsschutz.....	42
aa)	Die Voraussetzungen des Bundesverwaltungsgerichts.....	42
bb)	Bestandsschutz und Erheblichkeit.....	45
cc)	Unterschiede zum Baurecht.....	46
dd)	Anwendbarkeit des überwirkenden Bestandsschutzes.....	48
c)	Eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition.....	49
aa)	Voraussetzungen.....	49
bb)	Notwendigkeit einer solchen Rechtsfigur.....	50
cc)	Praktische Bedeutung.....	53
3.	Ergebnisse.....	53

C. BESTANDSSCHUTZ IM BAUPLANUNGSRECHT 55

I. Ausgestaltung des Bestandsschutzes im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 55

1.	Zuständigkeit von Bund und Ländern.....	55
2.	Trennung in Bauordnungs- und Bauplanungsrecht.....	56
3.	Verwendung der Begriffe im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	57
4.	Gegenüberstellung der Regelungstatbestände im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht.....	57

II. Bestandsschutz im Außenbereich 59

1.	Die gesetzliche Regelung über den Außenbereich.....	59
2.	Verhältnis von öffentlichen Belangen zum Bestandsschutz.....	60
a)	Situationsgebundenheit und öffentliche Belange.....	60
b)	Die gesetzlich geregelten öffentlichen Belange.....	61
3.	Formelle und materielle Legalität in § 35 IV BauGB.....	61
a)	Zulässigerweise errichtete Gebäude.....	62
b)	Zwischenzeitlich vorliegende Genehmigungsfähigkeit.....	63
4.	Die Erweiterung (§ 35 IV Satz 1 Nr. 5, 6 BauGB).....	67
a)	Wohngebäude.....	67
b)	Gewerbebetriebe.....	69
5.	Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes (§ 35 IV Satz 1 Nr. 2, 3 BauGB).....	71
a)	Gleichartige Gebäude an gleicher Stelle.....	71
b)	Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung.....	72
aa)	Gebäude (§ 35 IV Satz 1 Nr. 3).....	72

bb) Wohngebäude (§ 35 IV Satz 1 Nr. 2).....	74
c) § 35 IV Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition.....	75
6. Nutzungsänderung.....	76
a) Änderung der Nutzung gemäß § 35 IV Satz 1 Nr. 1 BauGB.....	77
b) Änderung oder Nutzungsänderung gemäß § 35 IV Satz 1 Nr. 4 BauGB.....	79
7. Rangfolge der Ausdehnung des Bestandsschutzes.....	80
a) Erweiterung und Ersatzbau	80
aa) Erweiterung	80
bb) Ersatzbau.....	81
b) Nutzungsänderung und Änderung.....	81
aa) Nutzungsänderung gemäß § 35 IV Satz 1 Nr. 1 BauGB	81
bb) Änderung oder Nutzungsänderung gemäß § 35 IV Satz 1 Nr. 4 BauGB	82
c) Ergebnisse.....	82
aa) Die Gewichtung der Regelungstatbestände	82
bb) Ansprüche außerhalb der Regelungstatbestände des § 35 IV Satz 1 aus Art. 14 I GG.....	83
III. Bestandsschutz im unbeplanten Innenbereich.....	83
1. Abgrenzung zum Außenbereich.....	84
2. Art der Vorschrift.....	85
3. Zielrichtung des § 34 III BauGB.....	85
4. Voraussetzungen.....	86
a) in zulässiger Weise errichtet.....	87
b) Erweiterung und Änderung.....	87
aa) Erweiterung	87
bb) Änderung.....	88
c) Nutzungsänderung.....	88
d) Erneuerung	90
e) Wohl der Allgemeinheit.....	91
f) Einem Betrieb dienen und städtebaulich vertretbar	91
aa) Einem Betrieb dienen	91
bb) Städtebaulich vertretbar	92

g) Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange.....	93
h) Verbrauchernahe Versorgung.....	93
5. Zielrichtung der Bestimmung im Zusammenhang mit dem Bestandsschutz	93
6. Grenzen des § 34 III BauGB	95
7. Erweiterung des Bestandsschutzes in § 34 III BauGB	96
a) § 34 III Nr. 1 BauGB.....	96
b) § 34 III Nr. 2 BauGB.....	98
8. Reihenfolge im Bestandsschutzgefüge.....	99
IV. Ergebnisse	99
D. BESTANDSSCHUTZ IM BAUORDNUNGSRECHT.....	100
I. Eingriffe in einen Bestand wegen Gesetzesänderung.....	100
1. Andere Anforderungen	101
2. Stellung der Anpassungsvorschriften in den Landesbauordnungen.....	102
3. Umfang der Anpassungspflicht	103
4. Bauliche Anlagen.....	103
5. Bestehende und begonnene bauliche Anlagen.....	104
6. Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	105
7. Schutzgüter, die dem Bestandsschutz vorgehen	107
a) Sicherheit bzw. öffentliche Sicherheit	107
b) Ordnung	108
c) Gesundheit und Leben	109
d) Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild.....	109
e) Schutz vor Belästigungen, Nachteilen und Verkehrsbehinderungen.....	110
8. Gefährdungsgrad	111
a) Erforderlich bzw. zur Erhaltung der Sicherheit erforderlich	111
b) Notwendig wegen Gefährdung der Sicherheit	114
c) Zur Vermeidung einer Gefährdung erforderlich	115
d) Gefährdung durch unzumutbare Nachteile und Belästigungen	116
e) Bedrohung von Leben und Gesundheit.....	116

f)	Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit	117
aa)	Erhebliche Gefahr	118
bb)	Schutz vor Verunstaltung.....	120
g)	Kombinierte Gefährdungsstufen.....	121
h)	Anpassungspflicht ohne konkrete Gefahrenlage.....	122
9.	Eingriffsermessen	122
10.	Zusammenfassung	124
II.	Eingriffe in einen Bestand anlässlich (wesentlicher)	
	Änderungen einer baulichen Anlage.....	126
1.	Zweck der Vorschrift	126
2.	Eingriffsvoraussetzungen.....	127
a)	Wesentliche Änderung bzw. Änderung.....	127
aa)	Wesentliche Änderung.....	127
bb)	Die Änderung in Niedersachsen	128
b)	Zusammenhang zwischen baulicher Anlage und Änderungsarbeiten	129
aa)	Nicht unmittelbar berührte Teile.....	129
bb)	Konstruktiver Zusammenhang	130
cc)	Funktioneller Zusammenhang	132
dd)	Weder konstruktiver noch funktioneller Zusammenhang	132
c)	Wirtschaftliche Zumutbarkeit	133
d)	öffentliche Sicherheit und Ordnung	135
aa)	Bayern.....	135
bb)	Bremen	136
3.	Ausnahmen vom Anpassungsverlangen.....	137
a)	Modernisierungsvorhaben.....	137
aa)	Bayern.....	137
bb)	Berlin	138
cc)	Hessen.....	138
b)	Baudenkmäler	139
4.	Zusammenfassung	139
III.	Anforderungen bei nachträglich auftretenden Gefahren.....	143
1.	Unterschiede zu Gesetzesänderungen	143
2.	Einschränkungen des formellen Bestandsschutzes	144

3.	Bundesländer mit Regelungen über Anforderungen bei nachträglich auftretenden Gefahren.....	145
a)	Anforderungen.....	146
b)	Gefahrenlage.....	146
aa)	Gefahren, Nachteile oder Belästigungen.....	146
bb)	Voraussehbarkeit.....	147
cc)	Gefahr für Leben und Gesundheit.....	149
c)	Geschützter Personenkreis.....	150
d)	Gefahr im Verzug.....	150
4.	Bundesländer ohne besondere Regelung über Anforderungen bei nachträglich auftretenden Gefahren.....	151
5.	Zusammenfassung.....	156
IV.	Vergleichende Übersicht (von D.I,II,III)	158
1.	Schleswig-Holstein und Saarland.....	158
2.	Hessen.....	158
3.	Nordrhein-Westfalen.....	159
4.	Hamburg.....	159
5.	Bremen.....	159
6.	Berlin.....	160
7.	Niedersachsen.....	160
8.	Baden-Württemberg.....	160
9.	Rheinland-Pfalz.....	161
10.	Bayern.....	161
V.	Garagen und Stellplätze	164
1.	Bei bestehenden Anlagen.....	164
a)	Schutzgüter.....	165
aa)	Regelung durch Landesbauordnungen.....	165
bb)	Regelung durch örtlichen Normgeber.....	166
b)	Gefährungsgrad.....	167
c)	Umfang der Stellplatzpflicht.....	169
2.	Ermessen.....	169
3.	Garagen und Stellplätze bei Änderungen.....	170
a)	Verhältnis zum Bestandsschutz.....	170
b)	Beseitigung eines Stellplatzdefizits.....	170

aa) wesentliche Änderung.....	171
bb) wesentliche Änderung der Benutzung.....	173
c) Deckung des Mehrbedarfs an Stellplätzen.....	174
aa) wesentliche Nutzungsänderung.....	174
bb) Änderung und Nutzungsänderung.....	175
cc) sonstige Änderung.....	176
dd) Herstellung zusätzlicher Wohnungen in Berlin.....	176
d) keine Stellplatzpflicht.....	177
4. Zusammenfassung.....	177
VI. Kinderspielplätze.....	181
1. Schutz des Kindes.....	181
2. Art der Gebäude.....	184
3. Ermessen.....	185
4. Zusammenfassung.....	186
VII. Bewegungsflächen für Erwachsene.....	188
VIII. Baueinstellung.....	189
IX. Herstellung rechtmäßiger Zustände.....	190
1) Unrechtmäßige bauliche Anlagen.....	190
a) Beseitigung.....	191
b) Verletzte Normen.....	191
c) Art der unrechtmäßigen Anlagen.....	192
d) Errichtete und geänderte Anlagen.....	193
2. Zeitpunkt der Rechtswidrigkeit der (baulichen) Anlage.....	193
a) Wortlaut der gesetzlichen Bestimmungen.....	193
b) Allgemeine Grundsätze.....	194
c) Fertigstellung der baulichen Anlage.....	195
d) Illegalität durch Befristung.....	196
e) Beweislast über den Errichtungszeitpunkt.....	197
3. Ermessen.....	197
a) Verhältnismäßigkeit.....	198
aa) Grundsatz der Mittelabwägung.....	199
bb) Einzelfälle.....	199
b) Gleichheitsgrundsatz.....	201

GLIEDERUNG	SEITE
4. Bevorzugung der illegal errichteten Anlagen	202
5. Besonderheiten der Nutzungsuntersagung	203
a) Vergleich des Wortlauts der Landesbauordnungen.....	203
b) Materielle und formelle Illegalität der Nutzung	204
6. Zusammenfassung	206
X. Ergebnisse des bauordnungsrechtlichen Teils:	208
E. VERGLEICH ZWISCHEN §§ 35 IV, 34 III BAUGB UND DEN BESTANDSSCHUTZ- VORSCHRIFTEN DER LANDESB AUORDNUNGEN	216
I. Unterschiedliche Interessenlagen	216
II. Legalität	217
1. Legalität bei Gebäuden	217
2. Legalität bei Nutzungen	219
III. Verhältnismäßigkeit	219
IV. Parallele Begrifflichkeiten	220
1. Garagen.....	220
2. Modernisierung.....	221
3. Bauten von kulturellem Wert.....	221
4. Verunstaltungen.....	221
V. Vergleichbarkeit der Regelungstatbestände	222
F. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	223
I. Verfassungsrecht	223
II. Bauplanungsrecht	223
III. Bauordnungsrecht	224
1. Rechtsänderung	224
2. Nachträglich auftretende Gefahren.....	224
3. Beseitigung und Nutzungsuntersagung	225
IV. Übergreifende Ergebnisse	225

ANHANG	227
A. Bestandsschutz im Bauplanungsrecht der neuen Bundesländer	228
B. Bestandsschutz im Bauordnungsrecht der neuen Bundesländer	229
1. Eingriffe in einen Bestand wegen Gesetzesänderung	229
2. Eingriffe in einen Bestand anlässlich wesentlicher Änderung einer baulichen Anlage	230
3. Nachträglich auftretende Gefahren	230
4. Garagen und Stellplätze	231
5. Kinderspielplätze	232
6. Baueinstellung	233
7. Herstellung rechtmäßiger Zustände	233
8. Zusammenfassung	234