

Volker Manow

# Bestandsschutz im Baurecht

Juristische Gesamtbibliothek  
Technische Universität Darmstadt

B 56 392

Band 35

---

LIT

<b>A. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>I. Vom Preußischen Allgemeinen Landrecht zu den Landesbauordnungen und dem Baugesetzbuch</b> .....	<b>1</b>
<b>II. Bestandsschutzbegriffe</b> .....	<b>6</b>
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
<b>III. Überblick über die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zum Bestandsschutz bei baulichen Maßnahmen</b> .....	<b>10</b>
1. Reparaturen/Modernisierung/Erweiterung.....	11
a) Im Baurecht.....	11
b) Im Immissionsschutzrecht.....	15
2. Ersatzbau und Wiederaufbau.....	18
3. Nutzungsänderung.....	22
<b>B. BESTANDSSCHUTZ IM VERFASSUNGSRECHT</b> .....	<b>25</b>
<b>I. Art. 14 I GG</b> .....	<b>25</b>
<b>II. Bestandsschutz als Bestandteil des Eigentums</b> .....	<b>26</b>
<b>III. Bestandsschutz und Baufreiheit</b> .....	<b>28</b>
<b>IV. Vertrauensschutz und Rechtssicherheit</b> .....	<b>31</b>
<b>V. Inhaltsregelung von Eigentumspositionen durch Gesetz</b> .....	<b>33</b>
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
<b>VI. Notwendigkeit direkter Ansprüche aus Art. 14 I GG</b> .....	<b>40</b>
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
<b>III. Bestandsschutz im unbeplanten Innenbereich.....</b>	<b>83</b>
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
<b>IV. Ergebnisse .....</b>	<b>99</b>
<b>D. BESTANDSSCHUTZ IM BAUORDNUNGSRECHT.....</b>	<b>100</b>
<b>I. Eingriffe in einen Bestand wegen Gesetzesänderung.....</b>	<b>100</b>
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
<b>II.</b>	<b>Eingriffe in einen Bestand anlässlich (wesentlicher)</b>	
	<b>Änderungen einer baulichen Anlage.....</b>	<b>126</b>
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
<b>III.</b>	<b>Anforderungen bei nachträglich auftretenden Gefahren.....</b>	<b>143</b>
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
<b>IV.</b>	<b>Vergleichende Übersicht (von D.I,II,III) .....</b>	<b>158</b>
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
<b>V.</b>	<b>Garagen und Stellplätze .....</b>	<b>164</b>
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
<b>VI. Kinderspielplätze.....</b>	<b>181</b>
1. Schutz des Kindes.....	181
2. Art der Gebäude.....	184
3. Ermessen.....	185
4. Zusammenfassung.....	186
<b>VII. Bewegungsflächen für Erwachsene.....</b>	<b>188</b>
<b>VIII. Baueinstellung.....</b>	<b>189</b>
<b>IX. Herstellung rechtmäßiger Zustände.....</b>	<b>190</b>
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
<b>X. Ergebnisse des bauordnungsrechtlichen Teils:</b> .....	<b>208</b>
<b>E. VERGLEICH ZWISCHEN §§ 35 IV, 34 III BAUGB UND DEN BESTANDSSCHUTZ-</b> <b>VORSCHRIFTEN DER LANDESB AUORDNUNGEN</b> .....	<b>216</b>
<b>I. Unterschiedliche Interessenlagen</b> .....	<b>216</b>
<b>II. Legalität</b> .....	<b>217</b>
1. Legalität bei Gebäuden .....	217
2. Legalität bei Nutzungen .....	219
<b>III. Verhältnismäßigkeit</b> .....	<b>219</b>
<b>IV. Parallele Begrifflichkeiten</b> .....	<b>220</b>
1. Garagen.....	220
2. Modernisierung.....	221
3. Bauten von kulturellem Wert .....	221
4. Verunstaltungen.....	221
<b>V. Vergleichbarkeit der Regelungstatbestände</b> .....	<b>222</b>
<b>F. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE</b> .....	<b>223</b>
<b>I. Verfassungsrecht</b> .....	<b>223</b>
<b>II. Bauplanungsrecht</b> .....	<b>223</b>
<b>III. Bauordnungsrecht</b> .....	<b>224</b>
1. Rechtsänderung .....	224
2. Nachträglich auftretende Gefahren.....	224
3. Beseitigung und Nutzungsuntersagung .....	225
<b>IV. Übergreifende Ergebnisse</b> .....	<b>225</b>

<b>ANHANG</b> .....	<b>227</b>
<b>A. Bestandsschutz im Bauplanungsrecht der neuen Bundesländer</b> .....	<b>228</b>
<b>B. Bestandsschutz im Bauordnungsrecht der neuen Bundesländer</b> .....	<b>229</b>
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