

1. Teil

Einführung

Das öffentliche Baurecht zählt zum **besonderen Verwaltungsrecht** und ist regelmäßig 1 Gegenstand von Prüfungsarbeiten. Es ist Pflichtfach und damit Prüfungsstoff in der ersten juristischen Prüfung nach § 8 Abs. 2 Nr. 9 JAPrO sowie in der zweiten juristischen Staatsprüfung gem. § 51 Abs. 1 Nr. 9 JAPrO. Kenntnisse des Baurechts sind daher unverzichtbar.¹

Fälle aus dem öffentlichen Baurecht bieten sich für Fallbearbeitungen an. Es ergehen regel- 2 mäßig gerichtliche Entscheidungen, die zur Grundlage eines Prüfungsfalles gemacht werden können. Weiterhin sind Fälle aus dem öffentlichen Baurecht häufig so gelagert, dass neben den baurechtlichen Problemen Fragestellungen aus anderen Gebieten des öffentlichen Rechts zu bearbeiten sind. Eine baurechtliche Klausur kann insbesondere mit dem allgemeinen Verwaltungsrecht, dem Kommunalrecht, dem Umweltrecht und aber auch mit dem Verwaltungsvollstreckungsrecht kombiniert werden. Regelmäßig werden daher mehrere Gebiete des öffentlichen Rechts in einer Klausur geprüft. Da baurechtliche Klausuren in der Regel prozessual eingekleidet sind, sind Kenntnisse des Verwaltungsprozessrechts unerlässlich.

Im Folgenden werden die klausurrelevanten Aspekte des öffentlichen Baurechts dargestellt. 3 Auf die in der Fallbearbeitung regelmäßig nicht vorkommenden Aspekte wird zum Zweck einer gezielten Prüfungsvorbereitung nicht eingegangen. Diesbezüglich wird auf die im Literaturverzeichnis und in den Fußnoten genannte vertiefende Literatur verwiesen.

Einen ersten Klausurschwerpunkt kann die Prüfung der **Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes** (s. hierzu Rn. 111 ff. BauGB) darstellen. Erforderlich sind Kenntnisse des grundsätzlich zweistufigen Systems der Bauleitplanung (s. hierzu Rn. 55 ff.).

Die **Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens** stellt einen weiteren Schwerpunkt dar. In Klausuren ist oftmals zu erörtern, ob ein Vorhaben genehmigungsfähig ist. Hierbei ist die bauplanungsrechtliche (s. hierzu Rn. 268 ff.) und die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (s. hierzu Rn. 419 ff.) zu prüfen.

Häufig ist die **Rechtmäßigkeit von bauordnungsrechtlichen Maßnahmen**, wie die einer Abbruchsanordnung, einer Nutzungsuntersagung oder einer Baueinstellung, zu erörtern (s. hierzu Rn. 505).

Wegen der besonderen Klausurrelevanz ist dem **Rechtsschutz** (s. hierzu Rn. 562 ff.) ein gesondertes Kapitel gewidmet.

¹ Decker JA 2007, 55 bezeichnet baurechtliche Kenntnisse als absoluten Standard.

2. Teil

Grundlagen des öffentlichen Baurechts

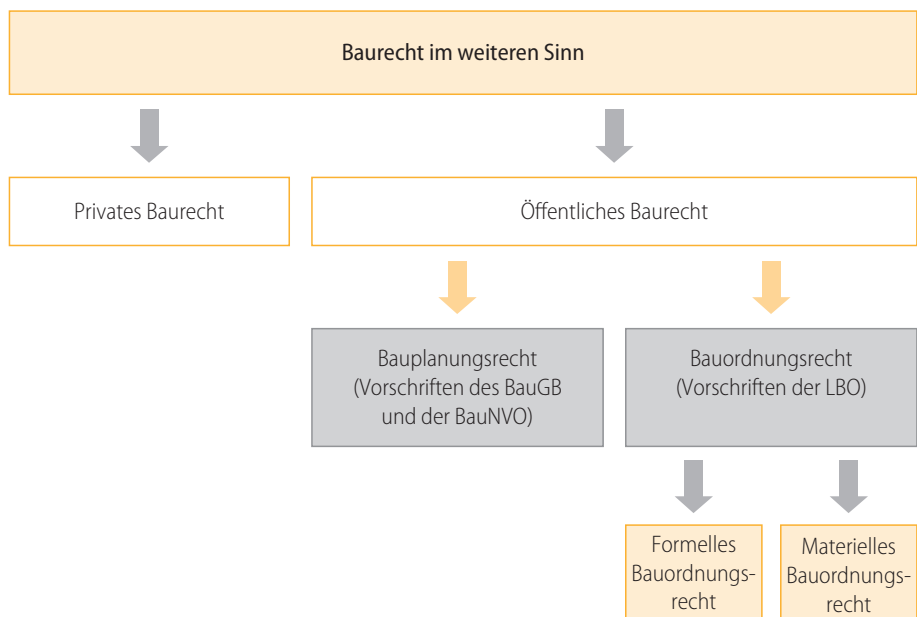
A. Begriff des Baurechts



- 4 Unter dem **Begriff des Baurechts im weiteren Sinn** werden diejenigen Vorschriften des Privat- und des Verwaltungsrechts verstanden, die Art und Ausmaß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, die Ordnung der Bebauung und die Rechtsverhältnisse der an der Erstellung eines Bauwerkes Beteiligten regeln.¹

B. Unterscheidung zwischen privatem und öffentlichem Baurecht

- 5 Das Baurecht im weiteren Sinn unterteilt sich in das private und das öffentliche Baurecht.



I. Das private Baurecht

- 6 Das **private Baurecht** regelt diejenigen **zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen**, die insbesondere das **Baugeschehen**, die **Nutzung des Eigentums an Grund und Boden** und die Frage, ob und in welchen Grenzen ein Grundstück privaten Dritten gegenüber **baulich genutzt werden darf**, betreffen.²

¹ Stollmann Öffentliches Baurecht § 1 Rn. 1.

² Brenner Öffentliches Baurecht Rn. 1.

Rechtsgrundlagen des privaten Baurechts sind insbesondere Vorschriften des BGB, vgl. **§§ 903 ff. BGB**, das Nachbarrechtsgesetz (NRG) sowie die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB).

Dem privaten Baurecht liegt der aus § 903 BGB folgende **Grundsatz der bürgerlich-rechtlichen Baufreiheit** zugrunde. Dieser Grundsatz wird **wiederum durch das bürgerliche Recht begrenzt**, wie z.B. durch §§ 226, 906, 907, 909 BGB. Eine weitere Grenze enthält das Landesprivatrecht, namentlich das NRG.

» Lesen Sie die §§ 226, 903, 906, 907, 909 und 1004 BGB. «

Hinweis

Zum privaten Baurecht zählt auch das insbesondere in den §§ 631 ff. BGB geregelte dem Werkvertragsrecht zuzurechnende Bauvertragsrecht.³

Die private Baurechtsordnung ist eine **relative Ordnung**. Die dem privaten Baurecht durch das bürgerliche Recht gezogenen Schranken bedürfen der Durchsetzung des Berechtigten. Er darf entscheiden, ob er seine Rechte durchsetzt oder ob er ein privatrechtswidriges Vorhaben hinnehmen will. Dem Berechtigten stehen **nachbarrechtliche Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche** gemäß **§ 1004 BGB i.V.m. § 906 BGB** zu. Sofern der Berechtigte seine Ansprüche durchsetzen will muss er im Zivilrechtsweg auf Unterlassung der Nutzung und Beseitigung der Bebauung klagen.

II. Das öffentliche Baurecht

1. Begriff

Unter **öffentlichem Baurecht** wird die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die die Zulässigkeit und die Grenzen, die Ordnung und die Förderung der baulichen Nutzung des Bodens, insbesondere durch Errichtung, bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung und Beseitigung baulicher Anlagen, betreffen, verstanden.⁴

2. Funktion

Das öffentliche Baurecht dient dem **Ausgleich zweier häufig widerstreitender Interessen**, 10 der durch Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 2 Abs. 1 GG geschützten Baufreiheit des Bauherrn⁵ und des Grundstückseigentümers (s. Rn. 20 ff.) und dem Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sinnvollen Nutzung des nur beschränkt vorhandenen Baugeländes.⁶ Die baurechtlichen Normen dienen dem Ausgleich zwischen der Privatnützigkeit gemäß Art. 14 Abs. 1 GG und der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG.⁷ Der Bauherr hat ein Interesse an einer möglichst uneingeschränkten Bebaubarkeit des Grundstücks, wohingegen die Allgemeinheit daran interessiert ist, dass hinreichend un bebauter Raum z.B. für Erholungszwecke, Verkehrsanlagen oder Wasser- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden ist.⁸

3 Stollmann Öffentliches Baurecht § 1 Rn. 7.

4 Brenner Öffentliches Baurecht Rn. 1.

5 Wird im Folgenden ein Begriff in der maskulinen Form verwendet, so erfolgt dies rein aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung. Gedanklich sind solche Begriffe immer um die feminine Form zu ergänzen.

6 Dürr Öffentliches Baurecht Baden-Württemberg Rn. 1 m.w.N.

7 BVerwGE 101, 364.

8 Dürr Öffentliches Baurecht Baden-Württemberg Rn. 1.

3. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das öffentliche Baurecht gliedert sich in das **Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** sowie die **sonstigen baurechtsrelevanten Vorschriften**.

a) Bauplanungsrecht

- 11 Das **Bauplanungsrecht** beschäftigt sich mit dem Einfügen eines Vorhabens in die Umgebung.⁹ Ihm kommt die Aufgabe zu, die rechtliche Qualität des Bodens und seine Nutzbarkeit festzulegen.¹⁰ Daher regeln bauplanungsrechtliche Normen die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke, insbesondere durch Pläne, die die Rechtsqualität des Bodens festlegen.¹¹

Gekennzeichnet ist das Bauplanungsrecht durch seine **Flächenbezogenheit**. Die einzelnen Bauvorhaben werden in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang gesehen.

Die wesentlichen Regelungen des Bauplanungsrechts sind das Recht der Bauleitplanung (§§ 1–13a BauGB), die Sicherung der Bauleitplanung (§§ 13–28 BauGB) und die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung (§§ 29–38 BauGB).

Die BauNVO enthält die maßgeblichen Bestimmungen über Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen. Für den Erlass der BauNVO, einer Rechtsverordnung, hat das Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnwesen von der Ermächtigung des § 9a BauGB Gebrauch gemacht.

b) Bauordnungsrecht

- 12 Das **Bauordnungsrecht** normiert Anforderungen in baugestalterischer, baukonstruktiver und bauwirtschaftlicher Hinsicht und regelt die Ordnung des Bauvorgangs, die Unterhaltung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie die Verhinderung bzw. Bekämpfung der von ihnen ausgehenden Gefahren.¹² Es ist durch seine **Objektbezogenheit** gekennzeichnet.
- 13 Im Bauordnungsrecht ist zwischen formellem und materiellem Bauordnungsrecht zu unterscheiden. Das **formelle Bauordnungsrecht** betrifft die Grundlagen für das bauaufsichtliche Verfahren. Das **materielle Bauordnungsrecht** enthält Regelungen im Hinblick auf die Errichtung, Erhaltung, Änderung, Nutzung und den Abbruch baulicher Anlagen (zu den Einzelheiten s.u. Rn. 454 ff.). Es normiert die Anforderungen an einzelne bauliche Anlagen und dient primär Zielen der Gefahrenabwehr und ist daher ein Teil des Gefahrenabwehrrechts.¹³



Das (materielle) **Bauordnungsrecht** regelt die ordnungsrechtlichen Anforderungen an eine konkrete bauliche Anlage.

⁹ Dürre Öffentliches Baurecht Baden-Württemberg Rn. 6.

¹⁰ BVerfGE 3, 407, 423 f.

¹¹ Stollmann Öffentliches Baurecht Rn. 15.

¹² Stollmann Öffentliches Baurecht Rn. 15.

¹³ Brenner Öffentliches Baurecht Rn. 15.

Hinweis

Soweit das Bauordnungsrecht Verfahrensregelungen enthält, verdrängt es als *lex specialis* das gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 LVwVfG nur subsidiär anwendbare LVwVfG.

c) Verhältnis des Bauplanungs- zum Bauordnungsrecht

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht lassen sich theoretisch klar voneinander trennen.¹⁴ **14**
Praktisch lässt sich diese Trennung jedoch nicht immer durchführen, da Überschneidungen unvermeidbar sind.¹⁵

Der **Zusammenhang** zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zeigt sich z.B. im Hinblick auf den Abstand von Gebäuden. So finden sich Regelungen zum Abstand von Gebäuden sowohl im Bauplanungsrecht – durch Festsetzungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO sowie der seitlichen Baugrenzen, § 23 BauNVO – sowie im Bauordnungsrecht durch das Abstandsflächenrecht, §§ 5, 6 LBO. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sind sowohl materiell-rechtlich wie auch verfahrensrechtlich miteinander verknüpft.¹⁶ **15**

Die Verzahnung zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zeigt sich auch bei der Erteilung einer Baugenehmigung. Zu den von der Baurechtsbehörde gemäß § 58 Abs. 1 S. 1 LBO zu prüfenden Vorschriften zählen die bauplanungsrechtlichen Vorschriften des BauGB und der BauNVO sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der LBO. **16**

Beispiel Wenn der Grundstückseigentümer A im unbeplanten Innenbereich ein Einfamilienhaus errichten möchte, stellt sich insbesondere die bauplanungsrechtliche Frage, ob sich dieses bauliche Vorhaben i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB einfügt. Ferner ist zu prüfen, ob die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z.B. die Abstandsflächen gemäß § 5 LBO, eingehalten sind. ■

III. Verhältnis des privaten zum öffentlichen Baurecht**1. Grundsatz**

Grundsätzlich stehen das private und öffentliche Baurecht **selbständig nebeneinander**.¹⁷ **17**
Dies folgt aus § 58 LBO. Gemäß § 58 Abs. 1 S. 1 LBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Baugenehmigung wird gemäß § 58 Abs. 3 LBO unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

» Lesen Sie
§ 909 BGB. «

Stehen einem baulichen Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sondern nur solche des privaten Baurechts, z.B. § 909 BGB, entgegen, so darf deswegen die Erteilung einer Baugenehmigung nicht versagt werden. Das Vorhaben ist genehmigungsfähig. Der Nachbar kann sich jedoch auf dem ordentlichen Rechtsweg gegen die geplante Maßnahme wehren.

¹⁴ Dürr Öffentliches Baurecht Baden-Württemberg Rn. 7.

¹⁵ Dürr Öffentliches Baurecht Baden-Württemberg Rn. 7 m.w.N.

¹⁶ Brenner Öffentliches Baurecht Rn. 16.

¹⁷ S. vertiefend Dolderer DVBl 1998, 19 ff.

2. Ausnahmen

- 18 Eine **Verbindung** zwischen dem privaten und dem öffentlichen Baurecht besteht nur **ausnahmsweise**.

Eine derartige Verbindung besteht ausnahmsweise dann, wenn eine **Vorschrift des öffentlichen Baurechts drittschützensden Charakter** hat (s.u. Rn 630 ff.). In derartigen Konstellationen stellen die drittschützensden öffentlich-rechtlichen Vorschriften **Schutzgesetze** i.S.d. § 823 Abs. 2 BGB dar.¹⁸

Beispiel Bauherr B hat beim Bau vergessen, die vorgeschriebenen Brandschutzwände einzubauen. Durch den Defekt eines Küchengerätes gerät das Gebäude des B in Brand und greift infolge fehlender Brandschutzwände auf das Gebäude des Nachbars N über, wodurch das Gebäude des N erheblich beschädigt wird.

N kann von B Schadensersatz u.a. nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 15 Abs. 1 LBO verlangen. Der Einbau von Brandschutzwänden zählt zu den Maßnahmen des Brandschutzes gemäß § 15 Abs. 1 LBO. Diese Vorschrift ist drittschützensden (s.u. Rn. 648) ■

Eine weitere Ausnahme von diesem Grundsatz ist dann gegeben, wenn von vorneherein feststeht, dass das Bauvorhaben wegen **entgegenstehender privatrechtlicher Gründe auf keinen Fall ausgeführt** werden kann. In diesem Fall kann die Baurechtsbehörde den Bauantrag wegen eines fehlenden Sachbescheidungsinteresses ablehnen.

C. Verfassungsrechtliche Grundlagen

» Wiederholen Sie Art. 14 GG anhand des Skriptes „Grundrechte.“ «

- 19 In verfassungsrechtlicher Hinsicht kommt der Eigentumsfreiheit, Art. 14 Abs. 1 GG, und der Planungshoheit der Gemeinde, Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG, Bedeutung zu.¹⁹

I. Eigentumsgarantie, Art. 14 Abs. 1 GG

- 20 Der **Eigentumsgarantie** des Art. 14 Abs. 1 GG kommt die Aufgabe zu, dem Grundrechtsträger einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich zu sichern und ihm dadurch die eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens zu ermöglichen.²⁰

Nach h.M. gewährleistet Art. 14 Abs. 1 GG eine grundrechtliche **Baufreiheit**, d.h. das Recht, Grund und Boden baulich zu nutzen.²¹ Zum Inhalt des Eigentums zählt daher auch die Möglichkeit der baulichen Nutzung.²² Hierfür lässt sich anführen, dass das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum durch Privatnützigkeit gekennzeichnet ist.²³ Dies bedeutet zunächst, dass das Eigentum einem Rechtsträger zugeordnet ist, in dessen Hand es als Grundlage privater Initiative und eigenverantwortlichem privatem Interesse von Nutzen sein soll, sowie des Weiteren, dass eine grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand

18 Palandt-Sprau BGB § 823 Rn. 56a, 62.

19 S. vertiefend Ennuschat/Ibler/Remmert-Remmert Öffentliches Recht in Baden-Württemberg § 3 Rn. 14 ff.

20 BVerfGE 24, 267 ff.; BVerfGE 31, 229 ff.

21 Vgl. Ehlers VVDStRL 51 (1992), 211, 217 ff; BVerfGE 35, 263; BVerwGE 45, 309.

22 Maunz/Dürig-Papier GG Art. 14 Rn. 57.

23 Brenner Öffentliches Baurecht Rn. 46.

besteht.²⁴ Geschützt wird nicht nur der Bestand des Eigentums, sondern auch die Gewährleistung der grundsätzlich freien Nutzungs- und Verfügungsbefugnis.²⁵ Insbesondere das Grundeigentum lässt sich nicht losgelöst von der Möglichkeit den Boden zu nutzen und Erträge aus dem Eigentum zu ziehen sehen. Die bauliche Nutzbarkeit ist essentieller Bestandteil des Eigentums.²⁶

Bei dieser grundrechtlich gewährleisteten Freiheit handelt es sich jedoch nur um eine sog. **21 potenzielle Baufreiheit**: Bei Vorliegen der einfachgesetzlichen Voraussetzungen hat der Einzelne ein durch Art. 14 Abs. 1 GG geschütztes Recht, sein Grundstück zu bebauen (vgl. § 58 Abs. 1 S. 1 LBO).

Dies folgt aus Art. 14 Abs. 1 GG, einem Grundrecht mit normgeprägtem Schutzbereich. **22** Grundrechte mit einem normgeprägten Schutzbereich sind dadurch gekennzeichnet, dass deren Schutzbereich einer einfachgesetzlichen Ausgestaltung und Konkretisierung bedarf (s. auch Rn. 38). Im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 GG legt der einfache Gesetzgeber fest, was Inhalt und Schranken des Eigentums sind und definiert dadurch für die Zukunft das Eigentum neu. In dogmatischer Hinsicht handelt es sich um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S.d. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG. Die durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Baufreiheit besteht somit **nur nach Maßgabe und im Rahmen der einfachgesetzlichen Ausgestaltung.**²⁴

JURIQ-Klausurtyp

Aus diesem Grund dürfen Sie im Rahmen der Klagebefugnis gemäß § 42 Abs. 2 VwGO, z.B. bei einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung, nicht auf Art. 14 Abs. 1 GG abstellen. Im Baurecht kann sich die Klagebefugnis grundsätzlich immer nur aus einfachgesetzlichen Vorschriften ergeben (s. auch Rn. 663).

II. Kommunale Selbstverwaltungsgarantie, Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG

Im Bereich der kommunalen Bauleitplanung ist **Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG** von Bedeutung. Das **23 Recht der örtlichen Bauleitplanung** ist den Gemeinden durch die kommunale Selbstverwaltungsgarantie verfassungsrechtlich garantiert. Nach dem Wortlaut des Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG wird den Gemeinden das Recht gewährleistet, **alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung** zu regeln. Hiermit wird das Prinzip der **Allzuständigkeit** für die Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft normiert, ohne dass es hierfür einer besonderen Aufgabenzuweisung bedarf (sog. **Verbandskompetenz**).²⁷ Die zentrale Norm dieser Ausprägung ist § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB) **in eigener Verantwortung** aufzustellen haben.

Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft sind alle Bedürfnisse und Interessen, die in der örtlichen Gemeinschaft wurzeln oder auf sie einen spezifischen Bezug haben.²⁸



²⁴ Brenner Öffentliches Baurecht Rn. 46.

²⁵ BVerfGE 31, 241.

²⁶ Maunz/Dürig-Papier GG Art. 14 Rn. 57.

²⁷ S. Müller Kommunalrecht Baden-Württemberg Rn. 20.

²⁸ BVerfGE 79, 127.

Die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft lassen sich nicht abschließend festlegen. Die typischen Aufgaben der Gemeinden können jedoch unter den **Gemeindehoheiten** zusammengefasst werden. Eine dieser Gemeindehoheiten ist die **Planungshoheit**.²⁹ Diese gewährleistet den Gemeinden alle auf ihrem Gemeindegebiet anfallenden örtlichen Planungsaufgaben eigenverantwortlich im Rahmen ihrer Zuständigkeit wahrzunehmen.³⁰

Hinweis

Einschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit ergeben sich aus den §§ 203 ff. BauGB. Diese Vorschriften haben jedoch eine nur sehr geringe Prüfungsrelevanz, so dass auf diese nicht eingegangen wird.

Wegen des Spannungsverhältnisses zwischen der Planungshoheit der Gemeinde gemäß Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG einerseits und der Baufreiheit gemäß Art. 14 Abs. 1 GG sowie der Rechtsschutzgarantie des Bauherrn gemäß Art. 19 Abs. 4 GG andererseits, sind Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB auf Fehler im Abwägungsergebnis nur eingeschränkt gerichtlich überprüfbar (s.u. Rn. 146 ff., 199).

III. Gesetzgebungskompetenzen

Gesetzgebungskompetenzen im Bereich des öffentlichen Baurechts

Bund	Länder
<ul style="list-style-type: none"> • Bauplanungsrecht: Gesetzgebungskompetenz gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG • Raumordnungsrecht: Gesetzgebungskompetenz gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 30 GG 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauordnungsrecht: Gesetzgebungskompetenz gem. Art. 70 Abs. 1, 30 Abs. 1 GG • Raumordnungsrecht im Übrigen: (Landesplanung) Gesetzgebungskompetenz gem. Art. 70 Abs. 1, 30 Abs. 1 GG

- 24 Seit dem von Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich akzeptierten Baurechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts³¹ wird die Zuständigkeit des **Bundesgesetzgebers** im Hinblick auf das **Bauplanungs- bzw. Städtebaurecht** als grundsätzlich geklärt angesehen. Einschlägig ist **Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG** als Titel der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes.



Unter **Bodenrecht** sind sämtliche nicht privatrechtlichen Regelungen zu verstehen, nach denen sich die rechtlichen Beziehungen des Menschen zu Grund und Boden bestimmen.³²

29 Müller Kommunalrecht Baden-Württemberg Rn. 26. Vgl. zu den Rechtsschutzmöglichkeiten im Falle einer Beeinträchtigung der Planungshoheit Brenner Öffentliches Baurecht Rn. 170.

30 Müller Kommunalrecht Baden-Württemberg Rn. 26.

31 BVerfGE 3, 407.

32 Ob es darüber hinaus eines vom BVerfG geforderten Unmittelbarkeitskriteriums bedarf ist str. Hiergegen Tettinger/Erbguth/Mann-Erbguth Besonderes Verwaltungsrecht § 24 Rn. 807.

Der Bund ist zuständig für die städtebauliche Planung, die Um- bzw. Zusammenlegung von Grundstücken, die Bodenbewertung, die Erschließung von Grundstücken sowie für den Bodenverkehr.³³

Die **Landesgesetzgeber** sind daher nach dem Grundsatz der Länderzuständigkeit gemäß Art. 30, 70 Abs. 1 GG, wobei Art. 70 Abs. 1 GG im Verhältnis zu Art. 30 GG *lex specialis* ist,³⁴ zunächst für das **Bauordnungsrecht**, d.h. das Bodenrecht, das auf die Sicherheit und Gestaltung der Einzelanlage bezogen ist, sowie für das überörtliche und nicht bodennutzungsorientierte Raumordnungs- und Landesplanungsrecht zuständig. 25

D. Der vom Baurecht geschützte Personenkreis

Der Frage, wer sich auf den durch baurechtliche Normen vermittelten Schutz berufen kann, kommt große Bedeutung zu. Relevant wird sie bei der Beurteilung, ob bei **Dritten**, also nicht dem Bauherrn, die **Antragsbefugnis** gemäß § 47 Abs. 2 VwGO (s.u. Rn. 578 ff.) bzw. gemäß § 42 Abs. 2 VwGO analog (s.u. Rn. 681) oder die **Klagebefugnis** gemäß § 42 Abs. 2 VwGO (s. Rn. 630) gegeben ist. Bezeichnet wird hierdurch der **Begriff des Nachbarn in persönlicher Hinsicht**. 26

I. Eigentümer und ihnen gleichgestellte dinglich Berechtigte

Geschützt in diesem Sinn sind **Eigentümer**,³⁵ auch solche i.S.d. § 1 Abs. 2 WEG.³⁶ Baurechtlicher Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken der **Grundstücksbezogenheit**. Aufgabe des Baurechts ist es, die einzelnen Grundstücke einer auch im Verhältnis untereinander vertraglichen Nutzung zuzuführen. Es besteht ein **wechselseitiges Austauschverhältnisses der Grundstückseigentümer**. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zu Grundstücksnachbarn durchsetzen. Es besteht eine **bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft**. 27

Dem Eigentümer gleichgestellt ist, wer **in eigentumsähnlicher Weise** an einem Grundstück **dinglich berechtigt** ist.³⁵ Hier zählt der Inhaber eines **Erbbaurechts**, der **Nießbraucher** und der Käufer eines Grundstücks, auf den der Besitz sowie Nutzungen und Lasten übergegangen sind und zu dessen Gunsten eine **Auflassungsvormerkung** in das Grundbuch eingetragen ist.³⁵ 28

II. Obligatorisch Berechtigte

Die Frage, ob lediglich **obligatorisch Berechtigte**, wie z.B. **Mieter oder Pächter**, in personeller Hinsicht vom Baurecht geschützt sind, wird uneinheitlich beantwortet. 29



33 Tettinger/Erbguth/Mann-Erbguth Besonderes Verwaltungsrecht § 24 Rn. 807.

34 S. zum Grundsatz der Länderzuständigkeit vgl. Peucker Staatsorganisationsrecht Rn. 193.

35 BVerwG NJW 1989, 2766, 2767 m.w.N.

36 Bayerischer VGH BayVBl 2004, 664.