

Öffentliches Baurecht



Autor*innen

Anna Wilde

Verwaltungsdirektorin im Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Landeshauptstadt München

Matthias Braun

Jurist bei TB Markert, Büro für Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
in Nürnberg, nebenamtlicher Dozent an der Bayerischen Verwaltungsschule

Impressum

Rechtsstand:
01.03.2025

Herausgeber:
Bayerische Verwaltungsschule (BVS), Ridlerstraße 75, 80339 München,
Telefon 089/54057-0, info@bvs.de, www.bvs.de

Satz und Gestaltung, Illustrationen:
Bureau Punktgrau – Buchgestaltung und Wissenschaftsdesign

Umschlagfoto:
© Francesco Scatena – stock.adobe.com

© 2025 BVS

Jede Art der Vervielfältigung ohne schriftliche Genehmigung der BVS außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist gemäß § 106 Urheberrechtsgesetz verboten und kann strafrechtlich verfolgt werden.

Bezugsquelle:
Dieses Lehrbuch erscheint im Rahmen des neuen Lehrbuchkonzepts der BVS.
Weitere Information zu den Schriften der BVS und ein Bestellformular finden Sie im Internet unter www.bvs.de/lehrbuecher.

Vorwort

Die neue Auflage des Lehrbuches „Öffentliches Baurecht“ richtet sich an alle Rechtsanwenderinnen und Rechtsanwender, die mit diesem Rechtsgebiet noch keine oder wenige Berührungspunkte hatten und will die umfangreiche und vielschichtige Materie so kompakt wie möglich verständlich machen. Besonders freuen wir uns, dass es gelungen ist, den Aufbau entsprechend dem Stoffgliederungsplan für angehende Verwaltungsfachwirte (BL II) zu gestalten, sodass diesem Teilnehmerkreis eine lückenlose Darstellung der prüfungsrelevanten Lerninhalte zur Verfügung steht. Aufgrund der Anpassung der Stoffgliederungspläne aller Lehrgänge der Bayerischen Verwaltungsschule richtet sich das Lehrbuch bezugnehmend auf die reduzierten Lerninhalte ebenso an angehende Verwaltungswirte der zweiten Qualifikationsebene (QE2nVD).

Neben den Lerninhalten, die Ihnen auf Moodle zur Verfügung stehen und den inhaltlichen Schwerpunkten, die in Präsenz- bzw. Distanzunterrichtseinheiten behandelt werden, erhalten Sie hier eine umfassende Darstellung der Lerninhalte, grafische Aufbereitungen und Wiederholungsfragen, die Sie unterstützen werden, das lebendige Rechtsgebiet „Baurecht“ zu begreifen. Da es bei nahezu allen Lerninhalten möglich ist, noch tiefer einzutauchen bzw. Verknüpfungen zu anderen baurechtlichen (aber nicht mehr stoffgliederungsplanrelevanten) Themen herzustellen, erhalten Sie durch die Kennzeichnung „Hintergrundinformation“ den Hinweis, dass an dieser Stelle die Prüfungsrelevanz der Darstellung verlassen wird. Ebenso werden die Lerninhalte durch „Beispiele“ z.T. mit realen Planunterlagen verdeutlicht, die Ihnen das eben Gelesene zugänglicher machen werden.

Neben der inhaltlichen Fülle sind diese didaktischen Mittel auch die maßgeblichen Gründe, warum das Lehrbuch auf den ersten Blick umfangreicher wirkt als es tatsächlich ist. Lassen Sie sich davon nicht abschrecken und benutzen Sie es richtig, d. h. häppchenweise. Ideal wäre es, die passenden Kapitel in zeitlich engem Zusammenhang zum Unterricht als Ergänzung und Verdeutlichung zu lesen, anzustreichen, herauszuschreiben, etc.

Bleiben Sie darüber hinaus auch neugierig, die Lerninhalte mit der Realität zu verknüpfen und auf Ihr unmittelbares Umfeld zu transferieren. Dafür bieten sich die digitalisierten Bauleitpläne oder örtliche Bauvorschriften Ihrer Gemeinde oder auch ein Blick auf das Formularcenter des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr an.

Ein besonderer Dank richtet sich an die bisherige Mitautorin Frau Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl.

Wir wünschen Ihnen nun viel Erfolg beim Eintauchen
in das Lehrgebiet „Öffentliches Baurecht“!
Anna Wilde und Matthias Braun

1	Bauleitplanung	8
1.1	Überblick über das öffentliche Baurecht	8
1.1.1	Gesetzgebungszuständigkeiten für das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	13
1.1.2	Öffentliches Baurecht und Eigentumsgarantie	14
1.2	Recht der Bauleitplanung	15
1.2.1	Notwendigkeit, Bedeutung und Aufgabe der Bauleitplanung	18
1.2.2	Arten und Rechtsnatur der Bauleitpläne	19
1.2.3	Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	21
1.2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans: Überblick	25
1.2.5	Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der BauNVO	28
1.2.6	Formelle und materielle Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne	61
1.2.6.1	Formelle Rechtmäßigkeit	62
1.2.6.2	Die materiellen Planungsgrundsätze	86
1.3	Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	100
1.3.1	Normenkontrollantrag	101
1.3.2	Verfassungsbeschwerde	102
1.3.3	Popularklage	102
1.3.4	Inzidente Normenkontrolle	103
2	Genehmigung von Bauvorhaben	108
2.1	Genehmigung von Bauvorhaben	108
2.1.1	Rechtsgrundlage	108
2.1.2	Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde	110
2.1.3	Baugenehmigungspflicht	111
2.1.4	Genehmigungsverfahren	125
2.1.5	Sonstige formelle Genehmigungsvoraussetzungen	130
2.1.6	Materielle Genehmigungsvoraussetzungen	142
2.1.6.1	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	142
2.1.6.2	Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit	186
2.2	Die Baugenehmigung	207
2.2.1	Form und Bekanntgabe	207
2.2.2	Baubeginn	213
2.2.3	Geltungsdauer der Baugenehmigung	214
2.2.4	Teilbaugenehmigung	214
2.2.5	Vorbescheid	214
2.3	Rechtsschutz im Bereich der Baugenehmigung	216
2.3.1	Rechtsschutz der Antragstellerin oder des Antragstellers	217
2.3.2	Rechtsschutz von Dritten	218
2.3.2.1	Nachbarklage	218
2.3.2.2	Gemeinde als Klägerin bei ersetztem Einvernehmen	227

2.3.3	Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Drittanfechtungsklagen	227
2.3.4	Vorläufiger Rechtsschutz	228
3	Bauaufsichtliche Eingriffsbefugnisse	232
3.1	Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	232
3.1.1	Baueinstellung	233
3.1.2	Baubeseitigung	233
3.1.3	Nutzungsuntersagung	235
3.1.4	Anforderung eines Bauantrags	236
3.1.5	Einzelfragen bei bauaufsichtlichen Anordnungen	237
3.1.6	Abgrenzung zum allgemeinen Sicherheitsrecht, insbesondere zum Ordnungswidrigkeitsrecht	242
3.1.7	Generalbefugnis, Art. 54 Abs. 2 – 5 BayBO	243
3.2	Rechtsschutz im Bereich bauaufsichtlicher Maßnahmen	247
3.2.1	Rechtsschutz gegen bauaufsichtliche Maßnahmen	247
3.2.2	Antrag eines Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten	248
	Anhang	252
	Antworten zu den Kontrollfragen	252
	Lösungen zu den Übungen	262
	Abkürzungsverzeichnis	273
	Stichwortverzeichnis	276
	Literaturhinweise	290

1

Bauleitplanung



1.1 Überblick über das öffentliche Baurecht

Baurecht im weiteren und engeren Sinn

Baurecht im weiteren Sinn

In einem dicht besiedelten Land wie der Bundesrepublik Deutschland konkurrieren viele Anforderungen an den Raum um ein knappes, nicht beliebig vermehrbares Gut: Grund und Boden.

Diese Knappheits- und Verteilungssituation kann in einem Rechtsstaat nicht mit einfachen Mitteln wie dem Prioritätsgrundsatz („Wer zuerst kommt mahlt zuerst“) gelöst oder dem Recht des Stärkeren oder Zahlungskräftigeren überlassen werden. Konflikte können auch nicht durch räumliches Ausweichen beigelegt werden. Was in einem überschaubaren mittelalterlichen Gemeinwesen im Wege der Selbstregulierung lösbar war, hat sich spätestens mit der Industrialisierung zu einer Aufgabe der Allgemeinheit entwickelt: Eine vernünftige Zuordnung von Nutzungsansprüchen an Grund und Boden.

Diese Ansprüche sind vielgestaltig: Erholung und Naturschutz, Gewerbe- und Industrieansiedlung, Gewinnung von Bodenschätzen, erneuerbare Energiebereitstellung, Wohnungsknappheit, Sozialverträglichkeit oder der stadtplanerische Umgang mit globalen Krisen wie dem Klimawandel und der damit einhergehenden Problematik der Überhitzung der Innenstädte sind einige Schlagworte, die Ihnen bestimmt schon begegnet sind. Diese lassen bereits erkennen, welche großen gesellschaftspolitischen, wirtschaftlichen und sozialen Themen einen engen Bezug zum Baurecht haben.

Werden Aufgaben der Allgemeinheit durch staatliche Organe wahrgenommen, geschieht das in einem Rechtsstaat in einem rechtlich geordneten Rahmen. Für die Nutzungsansprüche an Grund und Boden wird dieser rechtliche Rahmen durch die Vorschriften des Raumplanungsrechts vorgegeben. Dabei sind die Vorschriften über die Fach- von denjenigen über die Gesamtplanung zu unterscheiden.

Die Fachplanung dient der planerischen Bewältigung einer Aufgabe unter fachlichen Gesichtspunkten. Ein konkreter Anspruch an den Raum, z. B. der Ausbau eines Gewässers oder der Bau eines Flughafens, ist in die vorhandenen und absehbaren Nutzungsansprüche an den Raum so einzuordnen, dass ein verträgliches Miteinander im Widerspruch stehender Ansprüche möglich ist.

Die Fachplanung lebt damit von der Notwendigkeit, die Verwirklichung eines Einzelvorhabens im Raum zu prüfen und bestenfalls zu ermöglichen. Sie mündet in einemungsverfahren an dessen Ende ein Verwaltungsakt steht, z. B. eine Genehmigung im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens. Wie Sie wahrscheinlich erraten und auch am Beispiel des Flughafens sehen, ist die Fachplanung sehr fachspezifisch und deshalb für die Grundausbildung im Baurecht nicht weiter von Bedeutung.

Wichtiger für das Bauen und Planen auf kommunaler Ebene ist die Gesamtplanung. Das gesamtplanerische Instrumentarium hilft den jeweiligen Planungsträgern – für die Bauleitplanung also den Gemeinden – die räumlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung ihres eigenen Gemeindegebiets zu schaffen. Dabei geht es neben der Schaffung von Wohnraum u. a. um die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen und Verwaltungen, um eine vernünftige Mischung bebauter und unbebauter (grüner) Freiflächen, um eine attraktive Ordnung, Gestaltung und Zuordnung von Wohn-, Einkaufs-, Freizeitgestaltungs- und Arbeitsflächen.

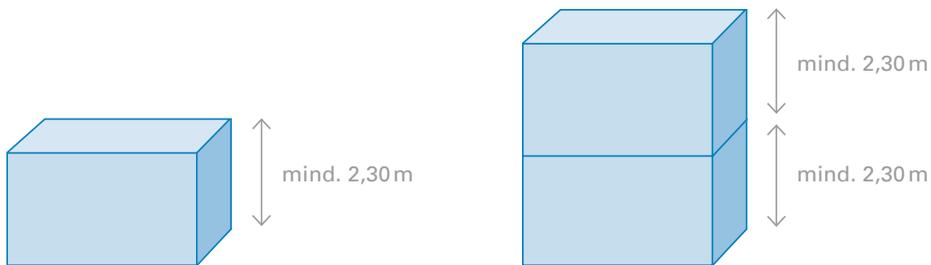


Abb. 13
Geschosse mit gerader Decke

Für Geschosse mit konstanter Geschosshöhe kommt es für die Qualifizierung als Vollgeschoss damit allein darauf an, dass diese mindestens 2,30m beträgt. Das gilt für das Erdgeschoss ebenso wie für alle Obergeschosse mit gerader Decke.

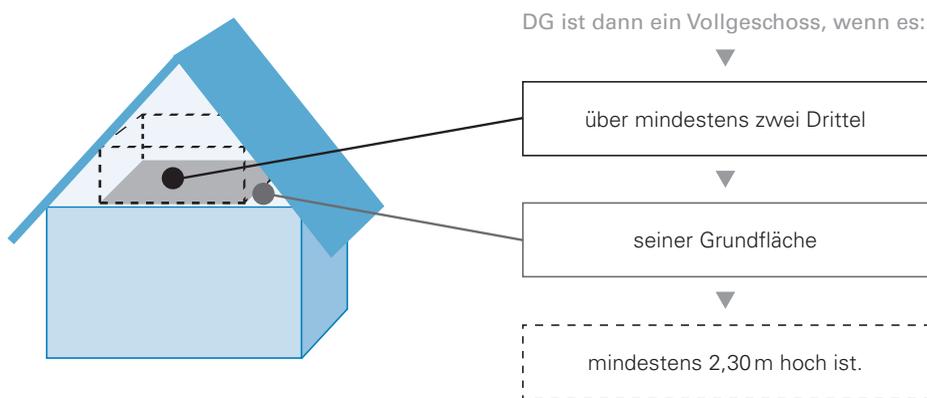


Abb. 14
Geschosse mit Dachschrägen

• Unterirdische Geschosse als Vollgeschoss

Nach Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO a.F. gelten **Kellergeschosse** dann als Vollgeschosse, wenn ihre Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m über der Geländeoberfläche liegt; Das „Mittel“ ist das arithmetische Mittel („Durchschnitt“) aus allen entsprechenden Höhenmaßen entlang aller Gebäudeseiten, was z. B. bei Hanglagen eine Rolle spielt. **Zusätzlich** verlangt die Rechtsprechung auch hier mind. 2,30 m Geschosshöhe.

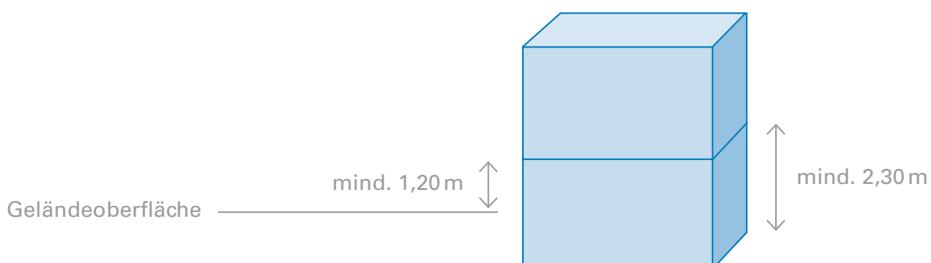


Abb. 15
Kellergeschosse



Beispiel

Ein geplantes Einfamilienhaus (12 m x 9 m) soll neben einem Kellergeschoss (vollständig unter der Geländeoberfläche) ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss mit jeweils 2,40 m Raumhöhe erhalten. Außerdem soll es ein Dachgeschoss (Satteldach) bekommen, bei dem auf einer Fläche von 75 m² mindestens eine Höhe von 2,30 m erreicht wird.

Frage: Wie viele Vollgeschosse hat das Bauvorhaben?

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss sind beides Vollgeschosse, da sie über ihrer ganzen Fläche eine Höhe von mind. 2,30 m, hier: 2,40 m, aufweisen (§ 20 Abs. 1 BauNVO, Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO a.F., Art. 83 Abs. 6 BayBO).

Das Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss, da es über 2/3 seiner Grundfläche (12 m x 9 m = 108 m²; 108 m² x 2/3 = 72 m²) mind. 2,30 m Höhe aufweist, hier: 75 m² (§ 20 Abs. 1 BauNVO, Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO a.F., Art. 83 Abs. 6 BayBO).

Das Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss, da seine Deckenunterkante vollständig unter und damit nicht mind. 1,20 m über der Geländeoberfläche liegt (§ 20 Abs. 1 BauNVO, Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO a.F., Art. 83 Abs. 6 BayBO).

Antwort: Das Einfamilienhaus hat drei Vollgeschosse.



Geländeoberfläche

In mehreren Vorschriften der BayBO (z. B. Art. 2 Abs. 7, Art. 6 Abs. 4 Satz 2) spielt der Begriff „Geländeoberfläche“ eine Rolle. Dies kann entweder die natürliche oder die von der unteren Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländeoberfläche sein, auch wenn dies nicht (mehr) so im Gesetz steht (vgl. 6.4.2 der Vollzugshinweise zur BayBO 2008). Die Notwendigkeit, die Geländeoberfläche festzulegen, kann sich aus den Grundstücksgegebenheiten ergeben, z. B. bei einem Hanggrundstück. Von der Geländeoberfläche können baurechtlich wesentliche Tatbestände abhängen, z. B. ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO die Tiefe der Abstandsfläche von der Wandhöhe des Gebäudes abhängig; diese ist ihrerseits von der Geländeoberfläche zu messen. Die Rechtsgrundlage für die Festlegung der Geländeoberfläche (z. B. durch Vorbescheid oder in der Baugenehmigung) ist die jeweilige oben genannte Vorschrift, in der von dieser Festlegung die Rede ist.

Die Festlegung ist ein Verwaltungsakt. Im Folgenden wird nur der Begriff „Geländeoberfläche“ verwendet, der beide Möglichkeiten umfasst.

2

Genehmigung von Bauvorhaben



2.1 Genehmigung von Bauvorhaben

2.1.1 Rechtsgrundlage

Eine Baugenehmigung ist die hoheitliche Feststellung, dass dem Bauvorhaben im Zeitpunkt der Entscheidung kein öffentliches Recht entgegensteht, das im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Sie ist ein Verwaltungsakt i. S. d. Art. 35 BayVwVfG. Es handelt sich um eine **gebundene Entscheidung**, d. h. es besteht ein **Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung**, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

Anspruch auf Baugenehmigung

Die grundlegenden formellen Vorschriften des Baurechts (Begriffe, Zuständigkeiten, Verfahren usw.) und die inhaltlichen Anforderungen mit sicherheitsrechtlichem Hintergrund finden sich in der BayBO; für besondere Arten von baulichen Anlagen enthalten die sog. Sonderbauverordnungen wie z. B. die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und die Versammlungsstättenverordnung (VStättV) spezielle materiell-rechtliche Anforderungen.

Ausgangspunkt immer BayBO

Die BayBO ist also von zentraler Bedeutung und in der Regel der Ausgangspunkt für die Prüfung der formellen und materiellen Anforderungen, die an Bauvorhaben gestellt werden.

Die Vorschriften der BayBO gelten für

- bauliche Anlagen,
- Bauprodukte,
- Grundstücke und andere Anlagen und Einrichtungen, an die das Bauordnungsrecht bestimmte Anforderungen stellt (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 BayBO).



Beispiel

Baustelleneinrichtungen wie Maschinen, Materialien o. Ä. sind keine baulichen Anlagen, an sie werden aber nach Art. 9 Abs. 1 BayBO Anforderungen gestellt. So dürfen durch die Baustelle keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbare Belästigungen entstehen. Nach Art. 1 Abs. 1 Satz 2 BayBO gilt die BayBO deshalb auch für Baustelleneinrichtungen.

Die BayBO gilt nach Art. 1 Abs. 2 BayBO nicht für die Anlagen, die unter Nrn. 1 bis 7 genannt sind, z. B. Bahnanlagen und Gerüste. Dies bedeutet, dass weder die formell-rechtlichen, noch die materiell-rechtlichen Vorschriften der BayBO anwendbar sind, unabhängig davon, ob es sich um bauliche Anlagen handelt. Für derartige Anlagen gelten zum Teil andere sondergesetzliche Regelungen.



Beispiel

Ein Bahnhofsgebäude, das ausschließlich dem Reiseverkehr dient, hält zur Umgebungsbebauung nicht die notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ein.

Das Bahnhofsgebäude ist zwar eine bauliche Anlage, ist aber nach Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO dem Geltungsbereich der BayBO entzogen. Die Bauaufsichtsbehörde kann nicht wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen einschreiten.

zur Erfüllung oder Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben vernünftigerweise geboten ist, das Vorhaben abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu verwirklichen, z. B. Erweiterung einer Bildungseinrichtung in einem reinen Wohngebiet.

Städtebaulich vertretbar kann alles sein, was unter Beachtung der Grundsätze in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine unbeabsichtigte Härte liegt nur dann vor, wenn die Festsetzung eines Bebauungsplans ein Grundstück trifft, das z. B. hinsichtlich der Lage, der Beschaffenheit, des Zuschnitts oder der Topografie besonders und atypisch ist und dies von der Gemeinde als Plangeberin nicht erkannt wurde.

Die nicht beabsichtigte Härte kann dagegen nicht begründet werden mit der persönlichen Situation der Betroffenen; es muss sich vielmehr um eine grundstücksbezogene Härte handeln. Wurde eine bauliche Anlage ohne die erforderliche Genehmigung bzw. Befreiung bereits errichtet, kann die Beseitigung dieser rechtswidrigen, nicht genehmigungsfähigen Anlage wegen der damit verbundenen finanziellen Belastungen keine unbeabsichtigte Härte begründen.

In allen Fällen muss als **dritte Voraussetzung** die Abweichung auch unter Würdigung **nachbarlicher Interessen** mit den öffentlichen Belangen **vereinbar** sein. Die Vorschrift ist insoweit nachbarschützend.

In **Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, kann **zu Gunsten des Wohnungsbaus** befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 BauGB). In diesen Fällen können sogar die Grundzüge der Planung berührt sein. Die Vorschrift ist auf die Geltungsdauer der Verordnung nach § 201a BauGB befristet. Der Freistaat Bayern hat mit der Verordnung zur planungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt.

Die Erteilung einer Befreiung ist eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde oder der Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO). Entscheidungen über Ausnahmen und Befreiungen, die durch die Bauaufsichtsbehörde getroffen werden, sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erteilen (vgl. Art. 63 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BayBO; § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Beispiel

Ein Plangebiet weist eine Hanglage mit verschiedenen starken Neigungen auf. Im Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Bei manchen Häusern gilt das Kellergeschoss aufgrund der Hanglage als Vollgeschoss, bei manchen nicht (§ 20 Abs. 1

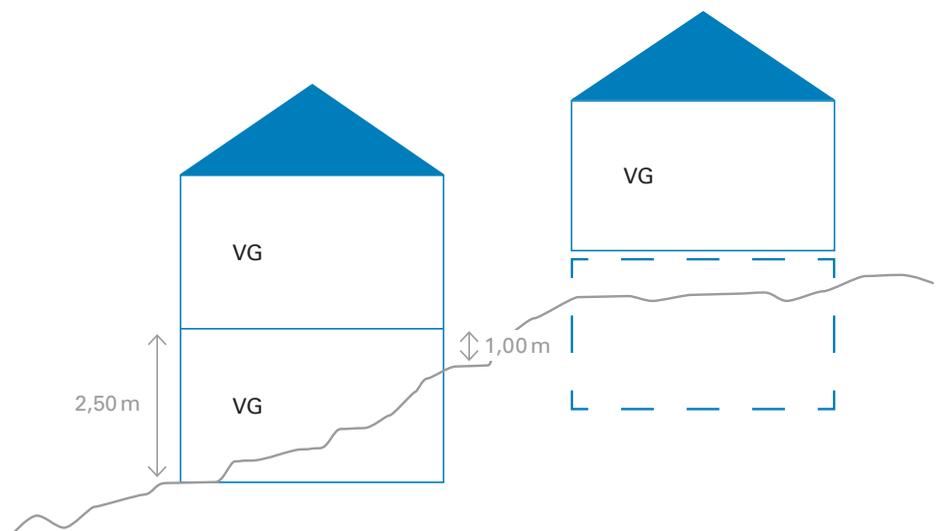
BauNVO, Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO 1997, Art. 83 Abs. 6 BayBO).

Hier liegt die Deckenunterkante im Mittel $1,75\text{ m}$ ($(2,5\text{ m} + 1\text{ m}) / 2$) über der Geländeoberfläche, sodass bei einer Raumhöhe von $2,50\text{ m}$ das Kellergeschoss ein Vollgeschoss ist. Bei Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplans würde man sog. springende Höhen bekommen.

Hier ist es städtebaulich vertretbar, eine Befreiung zu erteilen (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Es kann auch ein Fall des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorliegen. Fraglich ist jedoch, ob bei der Zulassung von einem weiteren Vollgeschoss nicht die Grundzüge der Planung berührt sind.

Dies wäre anhand der Begründung im Bebauungsplan für die Festsetzung des einen Vollgeschosses zu prüfen. Würde man die Grundzüge der Planung danach als verletzt ansehen müssen, würde sich eine Prüfung der weiteren Tatbestandsmerkmale (städtebaulich vertretbar? unbillige Härte?) erübrigen.

Abb. 40
Befreiung
aufgrund einer
Hanglage

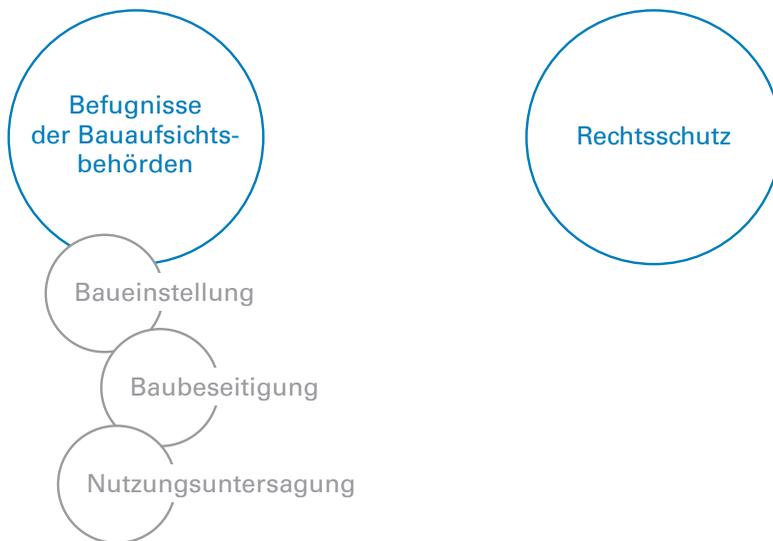


Merke

Bei der Frage, ob eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erteilt werden kann, ist als Erstes anhand der Begründung des Bebauungsplans zu prüfen, ob die jeweilige Festsetzung zu den Grundzügen der Planung gehört und ob sie durch die Genehmigung der Befreiung berührt werden. Nur wenn dies verneint wird, folgt die Prüfung der weiteren Tatbestandsmerkmale. Ausnahme ist eine Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus gemäß § 31 Abs. 3 BauGB.

3

Bauaufsichtliche Eingriffsbefugnisse



3.1 Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

Das Bauordnungsrecht ist seiner Natur nach **Sicherheitsrecht** (früher nannte man es Baupolizeirecht).

**Bauordnungsrecht
als Sicherheitsrecht**

Es hat zum Inhalt die Sorge um die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Bauwesen. Dies wird auch in der **materiellen Generalklausel des Art. 3 BayBO** ausdrücklich festgestellt.

Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden sind in Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO festgelegt. Danach haben sie bei der Errichtung, der Änderung, der Nutzungsänderung und der Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

Die Vorschrift des Art. 54 Abs. 2 **Satz 1** BayBO enthält nur **allgemein die Aufgabenstellung** der Bauaufsichtsbehörden. Auf sie **können keine konkreten Maß-**

Sicherheitsrechtliche Aufgabenstellung **nahmen oder gar Eingriffe in Rechte der Bürgerinnen und Bürger gestützt werden.** Hierzu bedarf es konkreter Rechtsgrundlagen, die den Bauaufsichtsbehörden für den konkreten Fall **Befugnisse** zum Tätigwerden geben.

Allgemeine Befugnis Die BayBO enthält zahlreiche solcher Befugnisse, z. B. Art. 48 Abs. 4 Satz 2, Art. 54 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 bis 5, Art. 75, Art. 76 BayBO, wobei Art. 54 Abs. 2 **Satz 2** BayBO eine **Generalermächtigung** ist, wenn eine spezielle Befugnisnorm für die Wahrnehmung einer bestimmten Aufgabe nicht vorhanden ist.

Diese Vorschriften tragen dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung Rechnung (Art. 20 Abs. 3 GG, Art. 55 Nr. 1 BV). Verwaltungsmaßnahmen, die in die Rechte der Betroffenen eingreifen, sind nur zulässig, wenn die Behörde durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes hierzu befugt ist (Vorbehalt des Gesetzes, Art. 20 Abs. 3 GG).

3.1.1 Baueinstellung

Baueinstellung Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen (Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften liegt z. B. dann vor, wenn ein **genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung** errichtet wird, **unabhängig davon, ob das Vorhaben genehmigungsfähig wäre**, oder wenn ein **nicht genehmigungspflichtiges Vorhaben im Widerspruch zu den gemäß Art. 55 Abs. 2 BayBO einzuhaltenden materiellen Vorschriften** errichtet wird.

Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. An die Begründung der Ermessensentscheidung sind keine großen Anforderungen zu stellen, weil die Baueinstellung bei Vorliegen der tatbestandsmäßigen Voraussetzungen in der Regel ermessensfehlerfrei ist. Es muss verhindert werden, dass vollendete Tatsachen geschaffen werden, deren Beseitigung später viel größere Schwierigkeiten macht. Auch soll niemand zu einer Nachahmung des rechtswidrigen Vorgehens durch Untätigkeit animiert werden (vgl. BayVGH, Urteil vom 27.08.2002, Az. 26 B 00.2110, und Beschluss vom 02.08.2000, Az. 1 ZB 97.2669).

3.1.2 Baubeseitigung

Baubeseitigung Die Rechtsgrundlage für eine Baubeseitigungsanordnung ist Art. 76 Satz 1 BayBO. Danach kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen anordnen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert worden sind, **wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.**

Die BVS ist ein leistungsstarker Partner für
Bildung und Kompetenzentwicklung in Bayern.
Verwaltungen und Unternehmen
unterstützen wir mit einem vielseitigen
und praxisorientierten Angebot.



Bayerische Verwaltungsschule
Ridlerstraße 75
80339 München
info@bvs.de
www.bvs.de

Titelnummer: 526