

Skript
zum

Einführungslehrgang „Verwaltung und Recht“ des Regierungspräsidiums Tübingen für den
höheren bautechnischen Verwaltungsdienst

RD Gerd Pfeffer

Bauordnungsrecht

in Baden-Württemberg

© 2015

Gerd Pfeffer
Ulrichweg 16
72119 Ammerbuch

dienstlich:

Regierungspräsidium Tübingen
Konrad-Adenauer-Str. 20
72072 Tübingen

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<i>I. Einführung</i>	5
1. Bauordnungs- und Bauplanungsrecht	5
2. Rechtsquellen des Bauordnungsrechts	5
<i>II. Materielles Bauordnungsrecht</i>	6
1. Aufgabe des Bauordnungsrechts	6
2. Regelungsgegenstand der LBO	6
3. materiell-rechtliche Generalklausel § 3 LBO	6
4. formell-rechtliche Generalklausel § 47 LBO	7
1. Doppelfunktion der Generalklausel des § 47 LBO	7
2. Subsidiarität	8
3. Ermessen	8
5. bautechnische Anforderungen §§ 4 - 40 LBO und LBOAVO	9
5.1. Zugänge und Zufahrten	9
5.2. Abstandflächen, §§ 5, 6 LBO	9
5.3 nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze, Höhenlage, §§ 9, 10 LBO	11
5.4 Gestaltung, Werbeanlagen, § 11 LBO	11
5.5 Bauprodukte und Bauarten	12
5.6 Wände, Decken und Dächer	12
5.7 Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen	12
5.8 haustechnische Anlagen	13
5.9 Aufenthaltsräume und Wohnungen	13
5.10 Stellplätze und Garagen, § 37 LBO	13
5.11 Sonderbauten, § 38 LBO	14
<i>III. Formelles Bauordnungsrecht</i>	17
1. Die am Bau Beteiligten	17
2. Die Baurechtsbehörden	17
2.1 Aufbau der Baurechtsbehörden	17
2.2 Aufgaben und Befugnisse der Baurechtsbehörden	18
2.3 Sachliche Zuständigkeit § 48 LBO	18
2.4 Örtliche Zuständigkeit	18
<i>IV. Präventives Bauordnungsrecht</i>	19
1. Grundregel	19
2. Verfahrensfreie Vorhaben, § 50 LBO	19
3. Kenntnissgabeverfahren, § 51 LBO	20
3.1. Überblick	20
3.2. Ablauf des Kenntnissgabeverfahrens	20
3.3. Baubeginn	21
4. Baugenehmigungsverfahren, § 49 LBO	24
4.1 Überblick	24

4.2	Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens.....	24
4.3	Umfang und Grenzen der Baugenehmigungspflicht.....	26
4.4	Der Bauantrag und seine Behandlung.....	27
4.5	Die Baugenehmigung, § 58 LBO.....	28
4.6	Teilbaugenehmigung, § 61 LBO.....	32
5.	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren.....	32
5.1	Überblick.....	32
5.2	Ablauf des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.....	33
6.	Bauvoranfrage, § 57 LBO.....	34
7.	Dispensentscheidungen.....	35
8.	Baufreigabe, § 59 LBO.....	36
9.	Baulast, §§ 71, 72 LBO.....	36
V.	<i>Repressives Bauordnungsrecht</i>	38
1.	Baueinstellung, § 64 LBO.....	38
2.	Abbruchsverfügung und Nutzungsuntersagung, § 65 LBO.....	38
2.1	Abbruchsanordnung, § 65 Satz 1 LBO.....	38
2.2	Nutzungsuntersagung, § 65 Satz 2 LBO.....	39
3.	Maßnahmen nach § 47 Abs. 1 Satz 2 LBO.....	40
VI.	<i>Örtliche Bauvorschriften, § 74 LBO</i>	40
VII.	<i>Baugebühren</i>	40

I. Einführung

Zur Vermeidung von Wiederholungen darf vorab hinsichtlich der Definition des öffentlichen Baurechts und zur Abgrenzung gegenüber dem privaten Baurecht auf Kapitel I des begleitenden Skripts „Bauplanungsrecht“ verwiesen werden.

1. Bauordnungs- und Bauplanungsrecht

Das Öffentliche Baurecht umfaßt die Gesamtheit der Regelungen des öffentlichen Rechts, die sich auf die Zulässigkeit und Grenzen, die Ordnung und die Förderung der baulichen Nutzung des Bodens, insbesondere durch die Errichtung, bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung und die Beseitigung von baulichen Anlagen beziehen. Die beiden Hauptmaterien des öffentlichen Baurechts, das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht, lassen sich dabei aber nicht in jeder Hinsicht trennscharf unterscheiden.

Während das vom Bund im Baugesetzbuch (BauGB) kodifizierte Bauplanungsrecht im wesentlichen flächenbezogen ist, d. h. Regelungen für das Grundstück und seine Nutzung trifft, enthält das landesrechtliche Bauordnungsrecht vor allem Bestimmungen für die bauliche Anlage selbst. Das Bauplanungsrecht befindet sich also darüber, ob auf einem Grundstück überhaupt und, wenn ja, zu welchem Zweck gebaut werden darf, während das Bauordnungsrecht regelt, bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern oder abzubauen, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden (Baupolizeirecht im überkommenen Sinn). Es stellt damit im wesentlichen Anforderungen an die bauliche Anlage selbst. Das Bauordnungsrecht ist damit in seinem Kern als staatliche Aufgabe der Gefahrenabwehr zu qualifizieren.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht stehen dabei aber nicht isoliert und beziehungslos nebeneinander. Eine enge Verzahnung der beiden Rechtsmaterien ergibt sich daraus, daß die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben durch das in der LBO geregelte Verfahrensrecht gewährleistet wird. Darüber hinaus gibt es aber auch materiell-rechtliche Überschneidungsbereiche. So ermächtigt z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB die Gemeinden, in Bebauungsplänen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB können die Gemeinden im Bebauungsplan bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solarenergie bei der Errichtung von Gebäuden festsetzen. Das kann u.a. die Ausrichtung der Gebäude in West-Ost-Richtung (Süd-Fassade!) oder die Dachform bzw. -neigung betreffen. Dies sind überwiegend Anforderungen, die bislang in erster Linie in den auf der Grundlage der LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften anzutreffen waren.

2. Rechtsquellen des Bauordnungsrechts

Die LBO bildet die Grundlage und den Rahmen für die unter den Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr, des Umweltschutzes, sozialer Belange und der Baugestaltung an bauliche Anlagen zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen. In jüngster Zeit kommen auch vermehrt energiewirtschaftliche und klimaschützende Zielsetzungen hinzu (Wärmeschutz gem. EnEV, erneuerbare Energie gem. EEWärmeG -Bund- und EWärmeG -Land-). Detailregelungen zu den bautechnischen Anforderungen hat der Gesetzgeber jedoch der Verwaltung überlassen, um flexibel auf neue, insbesondere technische Entwicklungen reagieren zu können. Dazu ist die Rechtsverordnung das geeignete Instrument. Ohne an die strengen formalen Vorgaben des parlamentarischen Gesetzgebungsverfahrens gebunden zu sein, können die oberste Baurechtsbehörde - derzeit das Wirtschaftsministerium (§ 73 Abs. 1 bis 3 und Abs. 5ff., § 46 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 5a Abs. 1 S. 1 LVG, Art. 1 VII Nr. 14 Bekanntmachung der Landesregierung über die Abgrenzung der Geschäftsbereiche der Ministerien) - und die Landesregierung (§ 73 Abs. 4 LBO) die insoweit erforderlichen Vorschriften erlassen. Beispiele hierfür sind die Verordnungen des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVO) oder über die bautechnische Prüfung baulicher Anlagen (BauPrüfVO).

Für den betroffenen Bürger macht es dabei keinen Unterschied, ob sich die für ihn relevanten bauordnungsrechtlichen Vorschriften unmittelbar aus der LBO oder aus einer auf der Grundlage der LBO erlassenen Rechtsverordnung ergeben, wie etwa der Verordnung über Anforderungen an Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (Feuerungsverordnung - FeuVO). In ihrer Bindungswirkung unterscheiden sich solche Verordnungen rechtlich nicht von Parlamentsgesetzen. Beide gelten unmittelbar und sind für den Normadressaten in gleicher Weise verbindlich. Grundsätzlich anderes gilt für Verwaltungsvorschriften. Sie wirken zunächst nur verwaltungsintern. Dementsprechend richtet sich z.B. die Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) an die Gemeinden, soweit diese durch Satzung die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen über § 37 Abs. 1 S. 1 LBO hinaus gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO von einem auf zwei erhöhen wollen. An die Baurechtsbehörde richtet sich die VwV Stellplätze, soweit bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere von Anlagen ohne Wohnungen, der unbestimmten Rechtsbegriffs der „notwendigen Stell-

plätze" in § 37 Abs. 1 S. 2 LBO angewandt und ausgelegt werden muß. Die VwV Stellplätze dient dabei lediglich als Auslegungsrichtlinie, d.h. sie gibt Hinweise, wie das Gesetz zu interpretieren ist. Ihre Anwendung im konkreten Einzelfall unterliegt deshalb uneingeschränkt der gerichtlichen Nachprüfung.

Die nachfolgenden Ausführungen geben einen knapp gehaltenen Überblick über die Gegenstände des Bauordnungsrechts in Baden-Württemberg. Wegen der gebotenen Kürze wird auf die Referierung des Inhalts der behandelten Vorschriften weitgehend verzichtet. Es wird angeraten, die einzelnen Paragraphen jeweils durchzulesen.

II. Materielles Bauordnungsrecht

1. Aufgabe des Bauordnungsrechts

Das Bauordnungsrecht soll, was die frühere Bezeichnung als Baupolizeirecht noch zum Ausdruck brachte, zum einen sicherstellen, daß durch die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Bewohner des Hauses oder der näheren Umgebung eintritt. Zur Wahrnehmung dieser Aufgabe stehen den Bauaufsichtsbehörden differenzierte Kontrollbefugnisse zu. Vor allem im Rahmen der Zulassungsverfahren kann die Bauaufsichtsbehörde präventiv, d.h. vor Beginn einer Bauausführung, prüfen, ob das Vorhaben den materiell-rechtlichen Vorgaben des öffentlichen Baurechts entspricht. Es dient insoweit der präventiven Gefahrenabwehr (§§ 3, 12 - 16 LBO).

Daneben bietet es aber auch die notwendige Handhabe zur Beseitigung bereits eingetretener Störungen (repressive Gefahrenabwehr, §§ 47 Abs. 1 S. 2, 64, 65 LBO).

Zum anderen werden damit aber auch eher sozialstaatliche, baugestalterische oder ökologische Ziele und Zwecke verfolgt, wie die §§ 9 Abs. 2, 11 und 34 - 40 LBO zeigen.

Der dritte wesentliche Bereich des Bauordnungsrechts befaßt sich mit der formellen Seite des Baurechts, d.h. mit bauordnungsrechtlichen Verfahrensvorschriften (§§ 41 - 72 LBO).

2. Regelungsgegenstand der LBO

§ 1 bestimmt den sachlichen Anwendungsbereich der LBO.

Zentraler Begriff ist dabei die „bauliche Anlage“ i.S.v. § 2 Abs. 1 LBO.

Wenn keine bauliche Anlage vorliegt, kommt die LBO grundsätzlich nicht zur Anwendung. Auch im übrigen stellt die LBO in den meisten Fällen, wenn auch nicht ausschließlich, nur Anforderungen an bauliche Anlagen.

Legaldefinition der „baulichen Anlage“ gemäß § 2 Abs. 1 LBO:

Anlagen, die mit dem Erdboden verbunden sind und aus Bauprodukten hergestellt sind; aber auch Anlagen, die durch eigene Schwere auf dem Boden ruhen oder nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, z.B.: Wohnwagen als Wochenendhausersatz.

Bestimmte Einrichtungen und Anlagen, die dieser Definition nicht entsprechen, werden aber wegen ihrer bauordnungsrechtlichen Bedeutung von § 2 Abs. 1 Satz 3 LBO baulichen Anlagen gleichgestellt:

- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Ausstellung-, - Abstell- und Lagerplätze
- Campingplätze, Wochenend- und Zeltplätze
- Sport- und Spielflächen
- Freizeit- und Vergnügungsparks
- Stellplätze.

§ 2 LBO enthält außerdem in den Abs. 2 - 12 wichtige Begriffsbestimmungen: Gebäude, Vollgeschosse, Aufenthaltsräume, Stellplätze, Werbeanlagen usw.

3. materiell-rechtliche Generalklausel § 3 LBO

Mit der in § 3 LBO normierten materiell-rechtlichen Generalklausel wird in §§ 3 - 40 LBO die Reihe der Vorschriften eröffnet, die der präventiven Gefahrenabwehr dienen:

- Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere durch den Schutz von Leben, Gesundheit und der natürlichen Lebensgrundlagen, § 3 Abs. 1 S. 1 LBO
- das Grundstück und seine Bebauung, §§ 4 - 10 LBO
- Bauausführung, §§ 11 - 16 LBO
- Bauprodukte und Bauarten, §§ 12 - 25 LBO
- der Bau und seine Teile, §§ 26 - 40 LBO.

Diese detaillierten Anforderungen in §§ 4 - 40 LBO sind spezieller und damit vor der Generalklausel zu prüfen.

Nach der materiell-rechtlichen Grundregel in § 3 Abs. 1 LBO sind bauliche Anlagen, Grundstücke sowie andere Anlagen und Einrichtungen i.S.v. § 1 Abs. 1 S. 2 so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instand zu halten und abzubauen, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und daß sie ihrem Zweck entsprechend ohne Mißstände benutzbar sind. Die der Wahrung dieser Belange dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Mit diesem Inhalt stellt die Generalklausel eine bauspezifische Umsetzung des allgemeinen (polizeirechtlichen) Begriffs der Gefahrenabwehr dar. Eine Gefahr ist dabei ein Zustand, der objektiv den Eintritt eines Schadens mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erwarten läßt. Als Schaden sind alle Beeinträchtigungen von geschützten Rechtsgütern einschließlich des Staates und seiner Einrichtungen anzusehen. Geschützte Rechtsgüter sind auch Leben und Gesundheit der Bewohner einer baulichen Anlage sowie der möglicherweise betroffenen Allgemeinheit als Teilbelang der öffentlichen Sicherheit sowie die öffentliche Ordnung. Mit den natürlichen Lebensgrundlagen ist vor allem der Schutz von Boden und Grundwasser angesprochen. Davon abzugrenzen sind bloße Belästigungen oder subjektive Nachteile für Anwohner oder Passanten. Diese genügen für die Annahme einer Gefahr nicht.

Die anerkannten Regeln der Technik finden sich überwiegend in DIN-, VDI- und Unfallverhütungsvorschriften sowie ähnlichen nationalen und internationalen Bestimmungen. Sie besitzen im Bauordnungsrecht keine Rechtsnormqualität. Regeln der Technik, die dazu dienen, die Grundsatzanforderungen der LBO zu erfüllen, werden von der obersten Baurechtsbehörde als Technische Baubestimmungen bekannt gemacht und damit bauaufsichtlich eingeführt (§ 3 Abs. 3 S. 1 LBO). Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten und müssen von allen am Bau Beteiligten bei der Planung, Berechnung, Ausführung und baurechtlichen Überprüfung von baulichen Anlagen beachtet werden. Eine technische Regel kann - je nach Inhalt - entweder über die Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) oder über die Bauregelliste A als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt werden: Die LTB umfasst Regeln zur Standsicherheit von Gebäuden sowie zum Brand-, Wärme-, Schall-, Erschütterungs- und Gesundheitsschutz, Anwendungsregelungen zur LTB sowie die für die Anwendung der Normenreihe DIN 1055 erforderlichen Zuordnungen der Gemeinden und Gemeindeteile des Landes zu den Windzonen und Schneelastzonen. In den Anlagen zur LTB können bestimmte Normenteile von der Einführung ausgenommen, zusätzliche Anforderungen erhoben, Erleichterungen festgelegt und Druckfehler korrigiert werden. Die LTB wird auf der Basis einer länderübergreifend abgestimmten Musterliste (MLTB) von jedem Bundesland gesondert bekannt gemacht. In Baden-Württemberg gilt derzeit die LTB in der Bekanntmachung vom 07.12.2010 (GABl 2010, 506). Die Bauregelliste A enthält nationale technische Regeln für Bauprodukte, an die aus bauordnungsrechtlicher Sicht Anforderungen bezüglich der Verwendbarkeit gestellt werden. Die Bauregelliste A wird entsprechend § 17 Abs. 2 LBO zusammen mit der Bauregelliste B und der Liste C vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) im Einvernehmen mit den Ländern bekannt gemacht. Die Bauregellisten werden jährlich in einem Sonderheft der Mitteilungen des DIBt abgedruckt. Zwischen den jährlichen Gesamtausgaben erscheint in den Mitteilungen des DIBt in der Regel eine weitere Ausgabe der Bauregelliste. In dieser werden jedoch nur die bis dahin erfolgten Änderungen bekannt gemacht. Festzuhalten bleibt, daß nur die technischen Baubestimmungen maßgeblich sind, die von der obersten Baurechtsbehörde in der LTB bekannt gemacht worden sind. Davon darf nach § 3 Abs. 3 Satz 3 LBO abgewichen werden, wenn den Anforderungen auf andere Weise ebenso wirksam entsprochen wird.

Im Verhältnis zu den bauordnungsrechtlichen Einzelbestimmungen ist die Generalklausel nur subsidiär anwendbar. Als Rechtsgrundlage für bauaufsichtliche Verfügungen ist sie deshalb nur selten einschlägig.

4. formell-rechtliche Generalklausel § 47 LBO

1. Doppelfunktion der Generalklausel des § 47 LBO

§ 47 Abs. 1 enthält die formell-rechtliche Generalklausel. Vergleichbar § 1 Abs. 1 S. 1 Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) weist § 47 Abs. 1 S. 1 LBO den Baurechtsbehörden allgemein die Aufgabe zu, für bauordnungsrechtlich rechtmäßige Zustände zu sorgen, d.h. die vor allem in den §§ 3ff. LBO normierten materiell-rechtlichen Anforderungen an bauliche Anlagen zu gewährleisten.

Die dazu notwendige Befugnis wird den Baurechtsbehörden - parallel zu § 3 PolG - in § 47 Abs. 1 S. 2 LBO eingeräumt. Aus dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung (Art. 20 Abs. 3 GG, Art. 58 LVerf) folgt, daß Eingriffe in Leben, Freiheit und Eigentum grundsätzlich einer gesetzlichen Ermächtigung bedürfen.

Die Adressaten einer Anordnung nach § 47 Abs. 1 S. 2 LBO sind wegen fehlender bauordnungsrechtlicher Bestimmungen entsprechend §§ 6ff PolG (Handlungs- oder Zustandsstörer) zu bestimmen.

§ 47 Abs. 1 LBO hat also eine Doppelfunktion. Die Vorschrift ist

- generelle Aufgabenzuweisung, § 47 Abs. 1 Satz 1 LBO („haben darauf zu achten ...“) und
- generelle Eingriffsermächtigung, § 47 Abs. 1 Satz 2 LBO („haben ... diejenigen Maßnahmen zu treffen ...“).

2. Subsidiarität

Allerdings gilt (auch) die bauordnungsrechtliche Generalklausel nur subsidiär, d.h. die Baurechtsbehörde kann eine Maßnahme nur dann auf diese Generalklausel stützen, soweit keine speziellere Vorschrift anwendbar ist. Derartige Spezialermächtigungen entfalten in ihrem Anwendungsbereich insofern eine Sperrwirkung, als daß der Rückgriff auf die Generalklausel mit ihren abgesenkten Eingriffsvoraussetzungen dann ausgeschlossen ist.

Die Generalklausel des § 47 Abs. 1 Satz 2 LBO ist daher gegenüber spezielleren Ermächtigungen subsidiär, d.h. nicht anwendbar, wenn eine besondere Vorschrift den Eingriff regelt, z.B.

- Baueinstellung § 64 Abs. 1 LBO
- Versiegelung § 64 Abs. 2 LBO
- Abbruchsanordnung § 65 Satz 1 LBO
- Nutzungsuntersagung § 65 Satz 2 LBO
- Betretungsrecht § 47 Abs. 3 LBO.

Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen in Abschnitt III verwiesen.

3. Ermessen

Die Generalklausel enthält eine Ermessensermächtigung, § 47 Abs. 1 Satz 2 a.E. LBO.

Das danach auszuübende „pflichtgemäße Ermessen“ (vgl. § 40 LVwVfG) umfaßt das

- Handlungsermessen = „ob“ eingeschritten wird und das
- Auswahlermessen = „wie“ eingeschritten wird.

Bei der Entscheidung über das „Ob“ des baurechtlichen Einschreitens, handelt es sich um ein sog. intendiertes Ermessen (zu diesem Begriff BVerwG, Urt. v. 16.6.1997 - 3 C 22.96 - BVerwGE 105, 55; VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 22.04.2002 - 8 S 177/02 -; VBIBW 2003, 123, 127 a.E.; Borowski, DVBl 2000, 150). Das Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde stellt insoweit den Regelfall, ein Absehen vom Einschreiten dagegen die Ausnahme dar. Regelmäßig dient das Einschreiten der Wiederherstellung baurechtmäßiger Zustände (vgl. § 47 Abs. 1 S. 1 LBO). Die Baurechtsbehörde handelt deshalb grundsätzlich in Übereinstimmung mit dem Zweck der Ermächtigung und damit rechtmäßig, wenn sie gegen eine im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehende bauliche Anlage vorgeht (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 08.06.1971 - VIII 404/68 - und vom 18.11.1971 - VIII 180/69 -; OVG Saarlouis, Beschl. v. 10.08.1994, NVwZ-RR 1994, 493). Es wäre nämlich rechtsstaatlich bedenklich, wenn dem, der bauliche Anlagen und Einrichtungen errichtet hat, welche im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen, hieraus ein materieller Vorteil erwachsen würde (BVerwG NVwZ 1993, 476).

Andererseits ist die Baurechtsbehörde zum Einschreiten grundsätzlich aber nicht verpflichtet. Die in §§ 47 Abs. 1 S. 2, 65 LBO enthaltene Ermessensermächtigung ermöglicht es ihr, einen rechtswidrigen Zustand im Einzelfall sogar gänzlich zu belassen. Somit kann die Baurechtsbehörde ihr Ermessen auch dahingehend ausüben, ein insgesamt rechtswidriges Vorhaben ausnahmsweise ganz oder teilweise zu dulden.

Im Rahmen der Ermessensausübung ist zu prüfen:

- Geeignetheit der Maßnahme:

Wird der angestrebte Zweck erreicht?

- Erforderlichkeit der Maßnahme:

Kein milderes Mittel? Nur das mildeste Mittel, welches den Zweck noch erreicht, ist erforderlich. Dies ist eine Folge des Übermaßverbots, d.h. der Zweck/Mittel-Relation.

Rechtsgüterabwägung des öffentlichen Interesses muß das private Interesse überwiegen.

5. bautechnische Anforderungen §§ 4 - 40 LBO und LBOAVO

Im Sinne einer präventiven Gefahrenabwehr enthalten die §§ 4 - 37 LBO die wesentlichsten bautechnischen Anforderungen des materiellen Bauordnungsrechts. Weitere spezielle Detailregelungen zu den bautechnischen Anforderungen hat der Gesetzgeber der Verwaltung überlassen, um flexibel auf neue, technische Entwicklungen reagieren zu können. Das ist der typische Anwendungsbereich der Regelung durch eine Rechtsverordnung. Ohne an die strengen formalen Vorgaben des parlamentarischen Gesetzgebungsverfahrens gebunden zu sein, können das Wirtschaftsministerium als oberste Baurechtsbehörde (§ 73 Abs. 1 - 3 und Abs. 5ff, § 46 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 5a Abs. 1 S. 1 LVG, Art. 1 VII Nr. 14 Bekanntmachung der Landesregierung über die Abgrenzung der Geschäftsbereiche der Ministerien) und die Landesregierung (§ 73 Abs. 4 LBO) insoweit die erforderlichen Vorschriften erlassen. Beispiele hierfür sind neben der LBOAVO und der LBOVVO die Verordnungen des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVO) oder über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (Verkaufsstättenverordnung - VkVO -).

Zwar können Rechtsverordnungen zeitlich schneller als Parlamentsgesetze erlassen oder geändert werden, aber auch dieser Weg nimmt eine gewisse Zeit in Anspruch. Hinzu kommt, daß sich nicht alles abstrakt-generell regeln läßt. Einzelfallregelungen sind deswegen auch dann noch unverzichtbar. Dementsprechend kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall, z.B. nach § 38 Abs. 1 S. 1 LBO, auch besondere Anforderungen stellen, die über die allgemeinen Vorgaben der §§ 4 - 37 LBO, der Rechtsverordnungen auf Grund § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO (z.B. LBOAVO, FeuVO, LBOVVO) oder der jeweiligen Sonderbauverordnung hinausgehen. Sie kann aber auch Erleichterungen (z.B. bei Garagen und Stellplätzen für Motorräder) zulassen.

Eingehende Detailregelungen zu den §§ 4 - 37 LBO legt die Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur LBO (LBOAVO) fest. Gemäß Art. 61 Abs. 1 S. 3 LV muß jede Verordnung ihre Rechtsgrundlage angeben. Diesem Zitiergebot entspricht die LBOAVO, indem sie insbesondere auf § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO Bezug nimmt und damit zugleich ihren Hauptanwendungsbereich abgegrenzt, nämlich die nähere Bestimmung der in den §§ 4 - 37 LBO normierten allgemeinen Anforderungen an die Anordnung und Errichtung von Anlagen sowie Einrichtungen. In der LBOAVO finden sich dementsprechend bautechnische Detailregelungen zu Kinderspielplätzen (§ 1), Flächen für die Feuerwehr (§ 2), Umwehrungen (§ 3), tragenden Wänden sowie Decken und Stützen (§ 4), Außenwänden (§ 5) usw.

Die LBOAVO ist deshalb bei der Anwendung der §§ 4 ff LBO auf den konkreten Einzelfall immer mitzulesen.

Daneben finden sich hier auch Vorschriften mit eher baugestalterischer, sozialstaatlicher oder ökologischer Zielrichtung, z.B.:

- Grünflächen und Kinderspielplätze, § 9 LBO
- Verunstaltungsverbot, § 11 LBO
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, §§ 34 ff LBO
- barrierefreies Bauen § 39 LBO.

Zu diesen materiellen Vorschriften tritt in den §§ 41 bis 72 das formelle Recht, d.h. das Verfahrensrecht hinzu.

5.1. Zugänge und Zufahrten

Die Bebauung von Grundstücken mit baulichen Anlagen, insbesondere mit Gebäuden, verlangt eine gesicherte Benutzbarkeit und Zugänglichkeit. Zugänge und Zufahrten nicht zuletzt für die Feuerwehr müssen vorhanden sein (§§ 4 Abs. 1 LBO, 2 LBOAVO). Insoweit besteht eine gewisse Parallele zum bauplanungsrechtlichen Gebot einer gesicherten Erschließung, obwohl nach der Rechtsprechung die landes- und des bundesrechtlichen Anforderungen insoweit unabhängig nebeneinander stehen (BVerwG BauR 1988, 576 ff).

5.2. Abstandflächen, §§ 5, 6 LBO

5.2.1. Grundsatz und Schutzzweck

Nach § 5 Abs. 1 LBO müssen vor den Außenwänden von baulichen Anlagen Abstandflächen liegen, und zwar nicht nur im Bereich zur Grundstücksgrenze, sondern um die gesamte Anlage herum. In der Abstandfläche dürfen außer den in § 6 Abs. 1 LBO genannten „Kleinbauten“ keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Schutzzweck ist

- a) der Schutz des Nachbarn vor dem Entzug von Licht, Luft und Sonne,
- b) der Schutz der Bewohner des Gebäudes selbst im Sinne der Gewährleistung ausreichender Belichtung und Belüftung der Wohn- und Aufenthaltsräume sowie
- c) der Brandschutz.

Dieser Grundsatz des § 5 Abs.1 LBO gilt insbesondere für Neubauten. Bei Nutzungsänderungen ist zu prüfen, ob die neue Nutzung den Zweck der Abstandsflächen berührt. Muß das bejahen werden, sind die entsprechenden Abstandsflächen einzuhalten.

5.2.2. Verhältnis zum Bauplanungsrecht

Soweit nach bauplanungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muß (Festsetzung geschlossener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO bzw. bei § 34 BauGB aufgrund der vorhandenen geschlossenen Bauweise in der Umgebung), ist nach der Kollisionsnorm des § 5 Abs.1 Satz 2 LBO eine Abstandsfläche nicht erforderlich, wenn

- a) planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden muß oder
- b) an die Grenze gebaut werden darf und eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulasterklärung des Nachbarn) vorliegt, wonach auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

5.2.3. Lage und Tiefe der Abstandsflächen, § 5 Abs. 2 - 7 LBO

a. Lage der Abstandsflächen

Die Abstandsflächen müssen nach § 5 Abs.2 Satz 1 LBO grundsätzlich auf dem Baurundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen. Diese Ausnutzungsmöglichkeit endet jedoch in der Mitte der öffentlichen Fläche, wenn sie von beidseitig anbaubaren Flächen begrenzt wird.

Sind auf dem Grundstück mehrere bauliche Anlagen vorhanden, gilt dies für jede einzelne Anlage, wobei sich die Abstandsflächen nicht überdecken dürfen. Eine Ausnahme gilt jedoch für Abstandsflächen von Außenwänden, welche in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen (§ 5 Abs. 3 LBO).

Die erforderlichen Abstandsflächen können auch das Nachbargrundstück mit einbeziehen, wenn der Nachbar hierfür eine Baulast übernimmt, vgl. § 7 LBO. Inhalt der Baulast: Die Baulastfläche muß unüberbaut bleiben und es darf keine Überdeckung mit Abstandsflächen von baulichen Anlagen auf dem Nachbargrundstück selbst geben.

b. Tiefe der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen bemißt sich gemäß § 5 Abs.4 Satz 1 LBO nach der Wandhöhe und wird senkrecht dazu gemessen. Die Wandhöhe wiederum bemißt sich dabei nach der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. Wandabschluß als oberem Bezugspunkt und der Geländeoberfläche als unterem Bezugspunkt. Da auch Dachaufbauten eines Gebäudes auf Belichtung und Beleuchtung eines Gebäudes Einfluß haben können, sieht § 5 Abs. 5 LBO ab einer bestimmten Dachneigung vor, die Dachhöhe anzurechnen und zwar wie folgt:

Dachneigung > 45°: Anrechnung zu 25 %

Dachneigung > 70°: Anrechnung zu 100 %.

Die Tiefe der Abstandsfläche nach § 5 Abs.7 LBO beträgt i.d.R. 0,4 der maßgeblichen Wandhöhe. In Kerngebieten, Dorfgebieten und besonderen Wohngebieten beträgt der Faktor 0,2, in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125. Wegen weiterer Details vgl. § 5 Abs. 7 LBO.

In jedem Fall muß der Mindestabstand aber immer 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite mindestens 2 m. betragen.

Beispiel:

Bei einer Wandhöhe von 3 m ergibt sich eine Abstandsflächentiefe von $3 \text{ m} \times 0,4 = 1,20 \text{ m}$. Es muß aber der Mindestabstand von 2,50 m bzw., wenn die Wand nicht breiter als 5 m ist, von 2,00 m eingehalten werden.

c. Nachbarschutz

Infolge der Neuregelung des Abstandsflächenrechts mit der LBO-Novelle 2010 sind die Abstandsflächen insgesamt auf den früher nachbarschützenden Teil verkürzt worden. Die Unterscheidung in den nachbarschützenden und nicht nachbarschützenden Teil einer Abstandsfläche ist somit weggefallen. Zugleich muß daraus aber gefolgert werden, daß damit die gesamte Abstandsfläche nunmehr nachbarschützenden Charakter hat.

d. Sonderfälle

- Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 LBO sind in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen die enumerativ aufgezählten Vorhaben zulässig. Bei Vorhaben nach Nr. 2 ist zu beachten, daß beide Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssen (Wandhöhe bis 3 m und Wandfläche bis 25 qm). Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (Terrassen, Mauern, Treppen etc.), gilt dies dagegen nach Nr. 3 alternativ, d.h. wenn diese nicht höher als 2,50 m oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25 qm beträgt. So muß z. B. eine Ge-

schirrhütte, die eine Wandfläche von 30 qm hat, aber nur 2,50 m hoch ist, keine Abstandsflächen einhalten. Ferner sind nach Nr. 1 keine Abstandsflächen einzuhalten bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben. Im Fall der Grenzbebauung darf gem. Satz 3 bei Anlagen nach Satz 1 Nr. 1 und 2 entlang den einzelnen Nachbargrenzen eine Länge von 9 m und insgesamt 15 m nicht überschritten werden. Werden solche Anlagen nicht unmittelbar auf der Grenze errichtet, muß gem. § 6 Abs. 2 LBO ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Nachbargrenze eingehalten werden, um Schmutzwinkel zu vermeiden.

- Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben gemäß § 5 Abs.6 LBO untergeordnete Bauteile nach Nr. 1 außer Betracht, wenn nicht mehr als 1, 5 m hervortreten. Vorbauten bleiben nach Nr. 2 außer Betracht, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1, 5 m hervortreten. In beiden Fällen muß von Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten werden.
- Auf die Zulassung einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen besteht unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 LBO ein Rechtsanspruch. Zu beachten ist bei einer Zulassung nach Nr. 2, daß nach der Rechtsprechung des VGH Bad.-Württ. jede Unterschreitung der Abstandsfläche eine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange darstellt, ohne dass es auf das Ausmaß dieser Unterschreitung ankommt. (Urt. v. 15.04.2008, - 8 S 12/07 -; Beschl. v. 18.12.2007 - 3 S 2107/07 -). Etwas anderes kann danach nur gelten, wenn auf dem Grundstück des Nachbarn ausnahmsweise eine Sondersituation vorliegt (z.B. unterschiedliche Höhenlage o. dgl.).

Die Abstandsflächenregelungen sind insgesamt hinreichend kompliziert, weil erwähnten Punkte durch zahlreiche Ausnahmen - zumeist im Interesse des Bauherrn - eingeschränkt werden. Das führt häufig zu Nachbarstreitigkeiten. Infolge der allgemeinen Verkürzung der Abstandsflächen dürfte sich insoweit keine Entspannung ergeben.

5.3 nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze, Höhenlage, §§ 9, 10 LBO

Zum Grundstück und seiner Bebauung zählen schließlich auch noch die Bestimmungen zu den nicht überbauten Flächen und von Kinderspielplätzen (§ 9 Abs. 2 LBO i.V.m. § 1 LBOAVO), wobei letztere Regelung nur die herkömmlichen privaten Spielplätze im Zusammenhang mit größeren Wohnbauten betrifft. Die sog. Abenteuerspielplätze, Bolzplätze oder sonstige größere Spielplätze werden davon nicht erfasst. Kinderspielplätze herkömmlicher Art sind solche, bei denen im wesentlichen Geräusche als Folge der natürlichen Lebensäußerung von Kindern entstehen. Insoweit sind sie mit dem Ruhebedürfnis der Anlieger eines Wohngebiets regelmäßig vereinbar (VGH Bad.-Württ. BRS 47, 105).

Die Höhenlage des Grundstücks ist in § 10 LBO geregelt. Dies betrifft im wesentlichen die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

5.4 Gestaltung, Werbeanlagen, § 11 LBO

Hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen gilt das sog. Verunstaltungsverbot. Dieses hat zwei Ausprägungen:

- Die Anlagen müssen mit ihrer Umgebung so in Einklang gebracht werden, daß sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören (§ 11 Abs. 1 Satz 1 LBO). Sie dürfen also nicht verunstaltend wirken. Dabei ist nach Satz 2 insbesondere auf Kulturdenkmale und erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung Rücksicht zu nehmen.
- Die bauliche Anlagen dürfen aber nach Abs. 2 auch selbst nicht verunstaltet sein. Sie müssen vielmehr nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltet wirken (§ 11 Abs. 2 LBO).

Eine bauliche Anlage ist verunstaltet oder wirkt verunstaltend, wenn diese oder der Gegensatz zwischen ihr und der Umgebung für den sog. Durchschnittsbetrachter, also einen für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter als belastend und Unlust erregend empfunden wird, sich dieser also in seinem ästhetischen Empfinden nicht nur beeinträchtigt, sondern verletzt fühlt (vgl. Sauter, Komm. z. LBO, § 11 Rz. 22 f mwN). Zum Verunstaltungsverbot für bauliche Anlagen gibt es eine reichhaltige Kasuistik (z.B. VGH BW BRS 17, 164). Verunstaltend wirken können z.B. unpassende Kunststoffenster, die das Erscheinungsbild einer Jugendstilfassade nachhaltig beeinträchtigen (OVG Hamburg BauR 1984, 624). Umgebungsunverträglich im Sinne einer Verunstaltung kann ein großes Flachdach inmitten einer durch Häuser mit ziegelgedeckten Satteldächern geprägten ländlichen Umgebung sein (VGH BW VBIBW 2001, 487).

Werbeanlagen und Warenautomaten werfen gem. § 11 Abs. 3 LBO nicht selten ähnliche Fragen auf. Werbeanlagen sind ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (vgl. § 2 Abs. 9 LBO). Insbesondere gehören dazu Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüsse bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Nicht dazu zählen Anschlüsse und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen.

len, Tafeln und Flächen, Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen, Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen sowie Wahlwerbung für die Dauer des Wahlkampfes. Derartige Werbeanlagen sind zwar bauordnungsrechtlich keine baulichen Anlagen (§ 2 Abs. 9 S. 3 LBO), der Landesgesetzgeber hat dennoch dafür detaillierte Vorgaben geschaffen.

Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen und Warenautomaten in der Regel unzulässig (§ 25 NatSchG). In Kleinsiedlungsgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen zulässig (§ 11 Abs. 4 LBO). Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sind dagegen zulässig. Auch sonst dürfen Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden.

Das Verunstaltungsverbot darf nicht überdehnt werden, insbesondere darf damit keine positive Gestaltung verlangt werden. Diese positive Gestaltungspflege ist vielmehr dem Satzungsgeber im Rahmen örtlicher Bauvorschriften (Gestaltungssatzung nach § 74 Abs. 1 LBO) vorbehalten. Die Baurechtsbehörde kann folglich nur Verunstaltungen als polizeiwidrigen Zustand abwehren.

Weitere bautechnische Anforderungen an die Bauausführung erstrecken sich auf die Baustelle, die Standsicherheit, den Schutz gegen schädliche Einflüsse, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz und Erschütterungsschutz sowie die Verkehrssicherheit.

5.5 Bauprodukte und Bauarten

Mit den Vorschriften des 4. Teils der LBO (§§ 17 - 25) ist die von der EU am 21. 12. 1988 erlassene Bauprodukten-Richtlinie umgesetzt worden. Mit den Vorschriften soll sichergestellt werden, daß Bauprodukte und Bauarten auch tatsächlich den für sie geltenden Anforderungen entsprechen. Als Bauprodukte gelten alle Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden, sowie aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertigaragen und Silos (vgl. § 2 Abs. 10 LBO). Bauarten sind in § 2 Abs. 11 LBO definiert. Für die Verwendung von Bauprodukten ist eine Zulassung notwendig. Diese hängt vor allem von der CE-Konformitätskennzeichnung der EG oder einer nationalen Freigabe über die vom Deutschen Institut für Bautechnik bekannt gemachte Bauregelliste A ab (§ 22 Abs. 1 und 2 LBO). Daneben können allgemeine Zulassungen oder Prüfzeugnisse von den zuständigen Stellen nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften erteilt oder der Nachweis der Verwendbarkeit im Einzelfall geführt werden (§ 20 LBO).

Die Normen über Bauprodukte und Bauarten sind besonders für Bauunternehmen und Materiallieferanten wichtig, weil die Verwendung nicht zugelassener Bauprodukte und die Anwendung nicht zugelassener Bauarten nach § 75 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 LBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden und außerdem zivilrechtliche Folgen haben kann.

5.6 Wände, Decken und Dächer

Im Anschluß an die allgemeinen Vorgaben in § 15 LBO regeln die §§ 26 - 33 LBO insbesondere den Brandschutz, die Schalldämmung und bestimmungsgemäße Benutzbarkeit. § 27 LBO trifft weitergehende Vorgaben zum Brandverhalten von Wänden, Decken und Stützen, wobei in Abs. 4 besondere Anforderungen für Brandwände aufgestellt werden. Abs. 6 benennt entsprechende Anforderungen für Dächer. Ergänzend dazu finden die Vorschriften der §§ 3 und 5 - 9 LBOAVO Anwendung. Die Einzelheiten sind von den Architekten bei der Planung und den Bauunternehmen bei der Ausführung baulicher Anlagen zu beachten.

5.7 Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen

Den erforderlichen Brandschutz, die ordnungsgemäße Benutzbarkeit, insbesondere Zugänglichkeit und ausreichende Belüftung und Belichtung bezwecken die bautechnischen Regelungen über Treppen, Treppenträume, notwendige Flure und Gänge (§ 28 LBO). Ergänzend sind hierzu die Anforderung in §§ 10 - 12 LBOAVO zu beachten. Umwehrungen sind in §§ 16 Abs. 3 LBO, 3 LBOAVO geregelt. Dies ist zugleich wohl auch die älteste bautechnische Bestimmung: „Wenn du ein neues Haus baust, so mache ein Geländer ringsum auf deinem Dache, damit du nicht Blutschuld auf dein Haus ladest, wenn jemand herabfällt.“ (5. Buch Mose, Kapitel 22, Vers 8.). Nähere Regelungen zu Aufzugsanlagen treffen die §§ 29 LBO, 14 LBOAVO. Bestimmungen zu Fenstern, Türen und Lichtschächten enthalten die §§ 29 Abs. 4 LBO, 13 LBOAVO.

5.8 haustechnische Anlagen

Den haustechnischen Anlagen kommt im Interesse des Brandschutzes und zur Abwehr unverträglicher Immissionen ebenfalls besondere Bedeutung zu. Dem dienen die Vorschriften über Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle (§§ 30 - 32 LBO, 15, 16 LBOAVO).

Anforderungen an Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen, Räume Verbrennungsmotoren und Verdichter sind in § 32 LBO und in der Verordnung über Anforderungen an Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (FeuVO) normiert. Nach § 32 Abs. 1 S. 1 LBO müssen Feuerstätten betriebssicher und brandsicher sein. Die hieraus abzuleitenden Einzelanforderungen hat der Ordnungsgeber in der FeuVO geregelt. Sachlich hätten diese Vorschriften auch in die LBOAVO aufgenommen werden können.

Der Anwendungsbereich der FeuVO wird in § 1 negativ abgegrenzt. Für Feuerstätten, Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke gilt die Verordnung nämlich nur, soweit diese Anlagen der Beheizung von Räumen oder der Warmwasserversorgung dienen oder Gas-Haushalts-Kochgeräte sind. Wesentliche Begriffe (Nennwärmeleistung, Gesamtnennwärmeleistung, Schornsteine usw.) sind in § 2 FeuVO definiert. Einzelregelungen betreffen die Verbrennungsluftversorgung (§ 3), das Aufstellen von Feuerstätten (§§ 4 ff), Abgasanlagen, Schornsteine und Abgasleitungen (§§ 7 ff), Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke und ortsfeste Verbrennungsmotoren (§§ 10 f) sowie die Brennstofflagerung (§§ 12 ff).

Einzelanforderungen zu Wasserver- und -entsorgungsanlagen, Anlagen für Abfall- und Reststoffe sowie Anlagen zur Lagerung von Abgängen aus Tierhaltungen enthalten die §§ 33 LBO, 16, 17 LBOAVO.

5.9 Aufenthaltsräume und Wohnungen

Aufenthaltsräume, die zur Benutzung durch Menschen bestimmt und geeignet sind (§ 2 Abs. 7 LBO), müssen eine bestimmte Mindesthöhe sowie eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung haben (§ 34 LBO). Wohnungen müssen in sich abgeschlossen sein und ggf. einen barrierefreien Zugang haben (§ 35 LBO). Die Abgeschlossenheit ist auch Voraussetzung für die Umwandlung in Wohneigentum nach dem WEG; die für die Umwandlung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der Baugenehmigungsbehörde erteilt. Diese Bescheinigung hat rein bauordnungsrechtlichen Charakter und besagt insbesondere nichts über die Genehmigungsfähigkeit noch zu errichtender Gebäude (vgl. BVerwG NVwZ 1983, 545).

Wie bei Aufenthaltsräumen muß auch bei Wohnungen die genügende Belüftung gewährleistet sein. Küche oder Kochnische sind dabei sozialer Mindeststandard. Jede Wohnung muß ein Bad und eine Toilette haben (§ 36 LBO).

5.10 Stellplätze und Garagen, § 37 LBO

Erhebliche praktische Bedeutung haben vor allem die Stellplatzvorschriften. Ausgangspunkt der Regelung ist, daß bauliche Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) hergestellt werden (§ 37 Abs. 1 Satz 1 LBO). Die Regelung dient allein der Entlastung des öffentlichen Straßennetzes vom ruhenden Verkehr. Während § 37 Abs. 1 S. 1 LBO bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ausdrücklich bestimmt, dass für jede Wohnung „ein geeigneter Stellplatz“ herzustellen ist, sind nach § 37 Abs. 1 S. 2 LBO bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen nur noch „notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen“.

Statt notwendiger Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig (§ 37 Abs. 1 S. 3 Hs. 1 LBO). Stellplätze sind gem. § 2 Abs. 8 S. 1 LBO Flächen im Freien, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Nach Satz 2 dieser Vorschrift sind Garagen Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ein Carport ist ein überdachter Stellplatz für Autos und hat regelmäßig keine eigenen Seitenwände. Eine offene Garage ist demgegenüber noch mit einer oder mit mehreren Seitenwänden versehenen (OVG Münster, Urt. v. 25.06.2003 – 7 A 1157/02 –, BauR 2003, 1848). Die technischen Anforderungen an den Bau und den Betrieb von Garagen und Garagenstellplätzen sind in der Garagenverordnung vom 7.7.1997 (GaVO) geregelt. Diese gilt aber weitgehend nur für größere Anlagen (vgl. § 1 Abs. 8 GaVO).

Obwohl § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO eine Ermächtigung enthält, nähere Bestimmungen zu § 37 LBO durch Verordnung zu treffen, hat das Ministerium sich insoweit darauf beschränkt, in einer Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) interpretierende Hinweise zu geben, wie § 37 LBO auszulegen und im Einzelfall anzuwenden ist. Ausführungen dazu, wie diese Zahl der nachzuweisenden Stellplätze im Einzelfall zu bestimmen ist, finden sich somit in der VwV Stellplätze. Darüber hinaus sind darin auch Vorgaben zur Abweichung von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 2 S. 2 LBO, zur Aussetzung der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze (§ 37 Abs. 3 LBO), zu den Voraussetzungen einer Bestimmung des

Grundstücks durch die Baurechtsbehörde nach § 37 Abs. 4 LBO und schließlich zur Abweichung von der Stellplatzverpflichtung bei Wohnungen nach § 37 Abs. 6 LBO enthalten. Die VwV Stellplätze enthält somit Richtzahlen, die der Prüfung zugrunde zu legen sind. Die Richtzahlen differenzieren dabei nach Anlagenart und zu erwartendem Publikumsverkehr. Sie dienen insoweit als Anhalt, was die Behörde aber nicht von einer Prüfung der besonderen Umstände des Einzelfalles entbindet.

Zur Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze bei einer Anlage ohne Wohnungen (§ 37 Abs. 1 S. 2 LBO - Wohnheime, Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, Verkaufsstätten, Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungstätten usw.), ist auf deren Lage, Nutzung, Größe und Art abzustellen. Maßgebend sind insoweit die Umstände des konkreten Einzelfalles. Anhand des Anhangs zur VwV Stellplätze läßt sich aber zumindest ein Richtwert gewinnen. Dazu ist der Standort der Anlage zunächst hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV entsprechend der Tabelle A zu bewerten. Aus der Tabelle B des Anhangs wird dann nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine allgemeine Zahl von Stellplätzen ermittelt. Bei einer guten Anbindung des Standortes in den ÖPNV wird diese allgemeine Zahl entsprechend der nach der Tabelle A erreichten Punktzahl gemindert. Ist das rechnerische Ergebnis der Ermittlung keine ganze Zahl, kann entsprechend den allgemeinen Rundungsregeln auf- bzw. abgerundet werden. Dabei dürfen die Richtwerte aber nicht schematisch angewendet werden. Zeichnet sich ein Einzelfall durch besondere Umstände aus, kann ein Abweichen nach oben oder unten geboten sein.

Die Gemeinden können durch örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO, ausgenommen die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, einschränken. Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO kann die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht werden. Gem. § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO kann die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auch eingeschränkt oder untersagt werden. Die VwV Stellplätze erfasst insoweit nur die Erhöhung der Stellplatzzahl nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO.

Nicht selten erfolgt die Ablösung der Stellplatzherstellungsverpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrags (§ 37 Abs. 5 LBO). Eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung kann zwischen Baurechtsbehörde und Bauherrn getroffen werden, wenn die Herstellung der Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (vgl. VGH Bad.-Württ. DVBl. 1991, 219). Über die Stellplatzablösung entscheidet die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde. Die Entscheidung ergeht nach pflichtgemäßem Ermessen, ein Rechtsanspruch auf Ablösung der Stellplatzherstellungsverpflichtung besteht also nicht. Die Höhe des Ablösebetrags wird von der Gemeinde durch Satzung festgelegt. In größeren Städten und Gemeinden sind in der Praxis nach Zonen des Gemeindegebiets gestaffelte Ablösebeträge anzutreffen, die teilweise fünfstellige Summen erreichen. Erweist sich die Vereinbarung über die Stellplatzablösung im nachhinein als fehlerhaft und deshalb nichtig, kann ein Rückforderungsanspruch auf den Ablösebetrag geltend gemacht werden; dieser Anspruch kann aber im Einzelfall nach Treu und Glauben ausgeschlossen sein, etwa wenn der Bauherr keinerlei Aktivitäten entfaltet, seiner Stellplatzherstellungsverpflichtung in anderer Weise nachzukommen (vgl. BVerwG NJW 1998, 3135).

Nach § 37 Abs. 7 S. 2 LBO müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, daß ihre Nutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Mit diesem Inhalt hat die Vorschrift nachbarschützende Wirkung. Dabei ist aber grundsätzlich davon auszugehen, daß notwendige Garagen und Stellplätze keine erheblichen, billigerweise nicht zumutbare Störungen hervorrufen (BVerwGE 94, 152; VGH Bad.-Württ. VBIBW 1996, 143; Sauter, Komm. z. LBO, § 37 RNr. 111).

5.11 Sonderbauten, § 38 LBO

Bauliche Anlagen, die aus dem Rahmen der üblichen Bauvorhaben, zum Beispiel des Wohnungsbaus, fallen, zählen zu den „Sonderbauten“ (§ 38 LBO). Sonderbauten sind also bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung. Hiervon betroffen sind beispielsweise Versammlungsstätten, Krankenhäuser, Verkaufsstätten über 400 qm, Hochhäuser, Garagen und elektrische Betriebsräume. An diese Anlagen kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall besondere Anforderungen stellen und/oder Erleichterungen zulassen. Für solche bauliche Anlagen wurden besondere Vorschriften in Sonderbauverordnungen getroffen (z.B. Verkaufsstätten- und VersammlungsstättenVO).

Wie schon oben dargestellt, sind in den §§ 4 - 37 LBO materiell-rechtliche Anforderungen normiert, die an die üblichen baulichen Anlagen, insbesondere Wohngebäude zu stellen sind. Aufgrund der Ermächtigung in § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind diese Anforderungen mit der LBOAVO und der FeuVO für einzelne Anlagen und Einrichtungen weiter detailliert worden. Spezielle Bestimmungen für diese sog. Sonderbauten finden sich in weiteren Rechtsverordnungen nach § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO.

Der besondere Nutzungszweck dieser baulichen Anlagen und Einrichtungen einerseits und deren spezifisches, mit dieser Nutzung zwangsläufig verbundenes Gefahrenpotential andererseits sind die beiden Eckpunkte, die durch

die Sonderbauverordnungen mit dem Ziel der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Sinn der materiell-rechtlichen Generalklausel (§ 3 Abs. 1 S. 1 LBO) handhabbar gemacht werden sollen. Zum Betrieb und zur sonstigen Nutzung der betroffenen Sonderbauten sind vielfältige Maßnahmen baulicher (z.B. Führung der Rettungswege direkt ins Freie) und technischer Art (z.B. Feuerlösch- und Lüftungsanlagen, Alarmeinrichtungen) vorgeschrieben, um eine gefahrlose Nutzung sicherzustellen. Diese Maßnahmen sind nicht auf den Zeitpunkt der Errichtung bzw. der ersten Inbetriebnahme des Sonderbaus beschränkt, sondern müssen während der gesamten Betriebs- und Nutzungsdauer ständig betriebsbereit und funktionsfähig sein und vor allem auch ordnungsgemäß bedient werden. Daher enthalten die einschlägigen Vorschriften nicht nur spezielle bautechnische Regelungen, sondern auch weitergehende Anforderungen an das Betriebspersonal. Deshalb müssen diese Anlagen und Einrichtungen auch regelmäßig von anerkannten Sachverständigen auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden. Die von der obersten Baurechtsbehörde anerkannten Sachverständigen sind in einem besonderen Verzeichnis aufgeführt.

Der Katalog des § 38 Abs. 2 LBO ist ständig im Fluß. Er betrifft nahezu alle Großprojekte, die nutzer- und publikumsintensiv sind. Für Bauherrn und anderen die am Bau Beteiligten, etwa Architekten und Bauunternehmen, empfiehlt es sich insoweit, möglichst frühzeitig genauere Informationen über die zu beachtenden Bestimmungen einzuholen, damit später nicht unliebsame Überraschungen auftreten.

5.11.1. Garagenverordnung (GaVO)

§ 37 Abs. 7 LBO enthält die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Stellplätze und Garagen. Zu beachten ist dabei auch die Verkehrssicherheit gem. § 16 LBO. § 37 Abs. 7 LBO wird ergänzt durch die Vorschriften der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVO). § 1 GaVO trifft die maßgeblichen Begriffsbestimmungen (vgl. § 2 LBO). § 2 GaVO stellt besondere Anforderungen an die Zu- und Abfahrten, § 3 GaVO an Rampen. Nach § 4 GaVO müssen Garagenstellplätze mindestens 5 m lang (Abs. 1) und 2,3 m breit sein (Abs. 2 S. 1). Die Breite der Fahrgasse ist nach § 4 Abs. 3 GaVO abhängig vom Winkel, in dem die Garagenstellplätze zur Fahrgasse angeordnet sind. Mittelgaragen (Nutzfläche über 100 m² bis 1000 m², § 1 Abs. 8 Nr. 2 GaVO) und Großgaragen (Nutzfläche über 1000 m², § 1 Abs. 8 Nr. 3 GaVO) müssen gem. § 5 S. 1 GaVO in den zum Begehen bestimmten Bereichen eine lichte Höhe von mindestens 2 m haben. Ein weiterer Regelungsbereich der GaVO betrifft den Brandschutz. Dazu enthält die GaVO detaillierte Vorgaben zu Rauchabschnitten, Brandabschnitten, Rettungswegen, Feuerlöschanlagen, Rauch- und Wärmeabzug, Beleuchtung, Lüftung usw. Die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit von Wänden, Decken, Dächern und Stützen bestimmt sich gemäß § 6 Abs. 1 nach den jeweils strengsten Vorgaben. Insofern gilt das Prinzip der größtmöglichen Sicherheit. Grundsätzlich gelten zwar auch insoweit die Anforderungen der §§ 5 - 7 und 9 LBOAVO. Diesen Vorschriften gehen in ihrem Anwendungsbereich aber die spezielleren Regelungen des § 6 Abs. 2 - 4 GaVO vor. Befinden sich über solchen Garagen noch Geschosse mit Aufenthaltsräumen, sind dafür die weitergehenden Anforderungen nach § 6 Abs. 1 S. 2 GaVO zu beachten. Sollen die Garagen oder Stellplätze auch von Kraftfahrzeugen mit einer Länge von mehr als 5 m und einer Breite über 2 m genutzt werden oder in einer Höhe liegen, die mit einer üblichen Feuerwehdrehleiter nicht mehr sicher erreichbar ist, deren Fußboden also mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt, können nach § 17 GaVO zusätzlich besondere Sicherheitsanforderungen gestellt werden, soweit die Vorschriften der GaVO zur Verhinderung oder Beseitigung von Gefahren nicht ausreichen. Solche besonderen Anforderungen können dabei gem. § 14 GaVO auch den Betriebsablauf betreffen. § 17 GaVO ist insoweit nicht abschließend. Soll die Garage auch Fahrzeugen offen stehen, die eine lichte Höhe von mehr als 2 m erfordern, kommt auch eine Einzelanordnung der Baurechtsbehörde auf Grund § 38 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, S. 2 Nr. 12 LBO in Betracht. In geschlossenen Mittel- und Großgaragen müssen zudem die in § 16 Abs. 1 GaVO genannten Einrichtungen und Anlagen durch einen von der obersten Baurechtsbehörde anerkannten Sachverständigen regelmäßig auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit geprüft werden.

Wegen des besonderen Schutzzwecks der GaVO für Mittel- und Großgaragen sind nach § 13 Abs. 1 GaVO über die nach den Vorschriften der LBOVVO vorgesehenen Bauvorlagen hinaus weitere Unterlagen vorzulegen.

5.11.2 Versammlungsstättenverordnung (VStättVO)

Den besonderen Gefahren, die große Ansammlungen von Menschen betreffen können, soll mit der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (VStättVO) begegnet werden. Wenn in einem geschlossenen Raum mehr als 200 Menschen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 VStättVO) oder in einem abgegrenzten Besucherbereich im Freien mehr als 1000 Menschen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 VStättVO) versammelt sind, bestehen allein schon auf Grund der großen Personenzahl Gefahren für Leben und Gesundheit der Anwesenden. Daher müssen u.a. für den Fall, daß beispielsweise ein Ereignis eine Flucht bzw. Panik auslöst, Vorkehrungen getroffen sein, damit möglichst wenige Personen zu Schaden kommen. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 VStättVO fallen Sportstadien aber erst dann in den Anwendungsbereich der VStättVO, wenn sie mehr als 5000 Besucher fassen.

§ 2 VStättVO enthält die wesentlichen Begriffsdefinitionen (Versammlungsstätten, Versammlungsräume, Studios, Sportstadien usw.). Daran schließen sich allgemeine Bauvorschriften für Rettungswegen (§§ 6 ff), Besucherplätze

(§§ 10 ff) und technische Einrichtungen (§§ 14 ff.) an. Im 3. Teil der VStättVO werden besondere Bauvorschriften für die Errichtung von Versammlungsstätten getroffen, insbesondere für Großbühnen (§§ 22ff) und Versammlungsstätten mit mehr als 5000 Besucherplätzen (§§ 26ff). Der 4. Teil enthält dann Vorschriften für den Betriebsablauf (§§ 31), wie z.B. Brandschutz, Bestuhlungspläne, ständige Freihaltung der Rettungswege und Rauchverbote, aber auch zu Bedienung und Wartung der technischen Einrichtungen usw. Hierfür sind entsprechende Prüfpflichten (Sachverständigenzwang) in § 37 VStättVO normiert. Die verantwortlichen Personen und die fachlichen Qualifikationsanforderungen sind in den §§ 38 ff VStättVO aufgeführt.

Im Hinblick auf den besonderen Schutzzweck der VStättVO müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Versammlungsstätten über die nach der LBOVVO vorgesehenen Bauvorlagen hinaus weitere Unterlagen vorgelegt werden. § 44 VStättVO erweitert insoweit die Pflicht zur Einreichung entsprechender Bauvorlagen.

5.11.3 Verkaufsstätten (VkVO)

Mit der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (VkVO) soll den speziell den derartigen Anlagen innewohnenden Gefahren vorgebeugt werden. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem Brandschutz zu.

In den Anwendungsbereich der VkVO fallen gemäß § 1 alle Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen ein Fläche von mehr als 2000 m² haben. § 2 VkVO enthält die wesentlichen Begriffsdefinitionen. Nach § 2 Abs. 1 S. 1 VkVO sind Verkaufsstätten Gebäude oder Gebäudeteile, die zumindest teilweise dem Verkauf von Waren dienen, mindestens einen Verkaufsraum haben und keine Messebauten sind. Verkaufsräume sind gemäß § 2 Abs. 3 VkVO Räume, in denen Waren zum Verkauf oder sonstige Leistungen angeboten werden oder die dem Kundenverkehr dienen, ausgenommen die Treppenträume notwendiger Treppen, Treppenraumerweiterungen sowie Garagen. Ladenstraßen sind gemäß § 2 Abs. 4 VkVO überdachte oder überdeckte Flächen, an denen Verkaufsräume liegen und die dem Kundenverkehr dienen. Die Ladenstraßen selbst gelten dabei nicht als Verkaufsräume. Die VkVO enthält in den §§ 3 ff besondere Bauvorschriften für die einzelne Bauteile (Wände, Decken, Dächer, Treppen usw.), aber auch für die Betriebsführung und sonstige Sicherheitsvorkehrungen. Nach § 17 VkVO dürfen u.a. in Verkaufsräumen und Ladenstraßen keine Feuerstätten zur Beheizung aufgestellt werden. Das Rauchen und das Verwenden von offenem Feuer ist gem. § 24 Abs. 1 S. 1 VkVO in Verkaufsräumen und Ladenstraßen verboten. Nach § 25 Abs. 3 VkVO sind die als Rettungswege dienenden Flächen ständig freizuhalten. Sprinkleranlagen, Rauchabzugsanlagen und -vorrichtungen, Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlagen und Sicherheitsstromversorgungsanlagen sind gemäß § 30 Abs. 1 VkVO mindestens alle drei Jahre durch einen Sachverständigen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Außerdem muß gem. § 26 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 VkVO ein betrieblicher Brandschutzbeauftragter bestellt werden. Nach § 31 VkVO kann die Baurechtsbehörde an Lagerräume, deren lichte Höhe mehr als 9 m beträgt, aus Brandschutzgründen auch weitergehende Anforderungen stellen.

Im Hinblick auf den besonderen Schutzzweck der VkVO müssen im Genehmigungsverfahren über die nach der LBOVVO vorgeschriebenen Bauvorlagen hinaus zusätzliche Unterlagen eingereicht werden. Diese zusätzlichen Bauvorlagen sind in § 29 VkVO aufgezählt. Zu bemerken ist noch, dass ein Rückgriff auf die VkVO im Rahmen der Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO wegen der gänzlich anderen Zielrichtung der VkVO nicht zulässig ist.

5.11.4 elektrische Betriebsräume (EltVO)

Den Gefahren, welche aus der Verwendung elektrischer Energie in besonderen Anlagen und Einrichtungen hervorgehen können, soll mit der Verordnung über elektrische Betriebsräume (EltVO) begegnet werden.

Die Vorschriften der Verordnung gelten nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 EltVO nur für elektrische Betriebsräume in Gebäuden, in denen sich typischerweise Menschen aufhalten. Ist der elektrische Betriebsraum durch Brandwände vom übrigen Gebäude abgetrennt oder befindet er sich in einem freistehenden Gebäude ohne andere Räume, finden die Vorschriften gem. § 1 Abs. 2 EltVO keine Anwendung. Elektrische Betriebsräume sind gemäß § 3 S. 1 Nr. 1 EltVO Räume, die ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen zur Erzeugung oder Verteilung elektrischer Energie (Transformatoren und Schaltanlagen für Nennspannungen über 1 kV) oder die gem. § 2 EltVO zur Aufstellung von Batterien dienen. Insoweit sind dann dafür die besonderen Sicherheitsvorschriften der EltVO bei der Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von elektrischen Betriebsräumen einzuhalten.

Im Hinblick auf den besonderen Schutzzweck der EltVO müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die nach den Vorschriften der LBOVVO vorgesehenen Bauvorlagen hinaus weitere Unterlagen vorgelegt werden. § 8 EltVO erweitert insoweit die Pflicht zur Einreichung entsprechender Bauvorlagen.

III. Formelles Bauordnungsrecht

1. Die am Bau Beteiligten

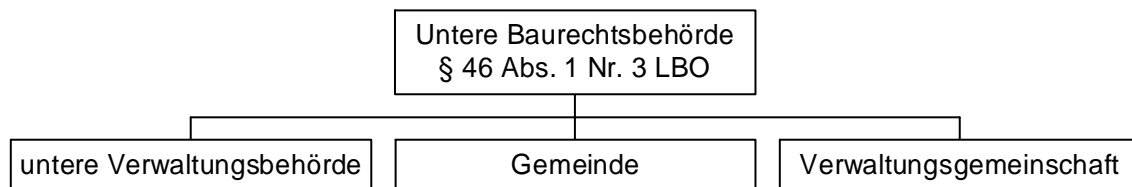
- a) Grundsatz § 41 LBO
- b) Bauherr § 42 LBO
 - verantwortlich für die Bestellung geeigneter Personen
- c) Entwurfsverfasser § 43 LBO
 - verantwortlich für Entwurf
- d) Unternehmer § 44 LBO
 - verantwortlich für die Arbeitsausführung
- e) Bauleiter § 45 LBO
 - verantwortlich für die Überwachung der Ausführung

2. Die Baurechtsbehörden

2.1 Aufbau der Baurechtsbehörden

Die §§ 46 ff LBO regeln den Aufbau und die Zuständigkeiten der Baurechtsbehörden. Sachlich zuständig ist gemäß § 48 Abs. 1 LBO grundsätzlich die untere Baurechtsbehörde (Ortsnähe!).

Untere Baurechtsbehörden können nach § 46 LBO sein:



Untere Verwaltungsbehörde sind gem. § 13 LVG die Landratsämter, die Großen Kreisstädte, die Stadtkreise und die Verwaltungsgemeinschaften nach § 14 LVG.

Untere Baurechtsbehörde können darüber hinaus gem. § 46 Abs. 2 Satz 1 LBO auf Antrag alle Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften i.S.v. §§ 59 - 62 GemO sein, wenn mindestens ein Bauverständiger angestellt ist (abgeschlossenes Studium - FH oder Universität - der Fachrichtung Architektur). Die Feststellung der Voraussetzung erfolgt durch höhere Baurechtsbehörde. Das in seinem Kern als staatliche Aufgabe der Gefahrenabwehr zu qualifizierende Bauordnungsrecht haben die Gemeinden, soweit sie Baurechtsbehörden sind, als Pflichtaufgabe nach Weisung auszuführen (§ 46 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 13 Abs. 3 Landesverwaltungsgesetz [LVG]; §§ 46 Abs. 2f., 47 Abs. 4 S. 1 LBO).

Untere Baurechtsbehörde sind somit die Gemeinden bzw. die Verwaltungsgemeinschaften, soweit sie

- untere Verwaltungsbehörde sind (§ 46 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 1 Var. 2 bzw. 3, § 16 bzw. § 14 LVG),
- ihnen nach § 46 Abs. 2 die Aufgaben der unteren Baurechtsbehörde übertragen sind (Delegation) oder
- sie diese bereits vor dem 1. 1. 1965 wahrgenommen haben (§ 46 Abs. 3 LBO).

Im übrigen ist das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde zuständige untere Baurechtsbehörde (§ 46 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr. 1 Var. 1 LVG).

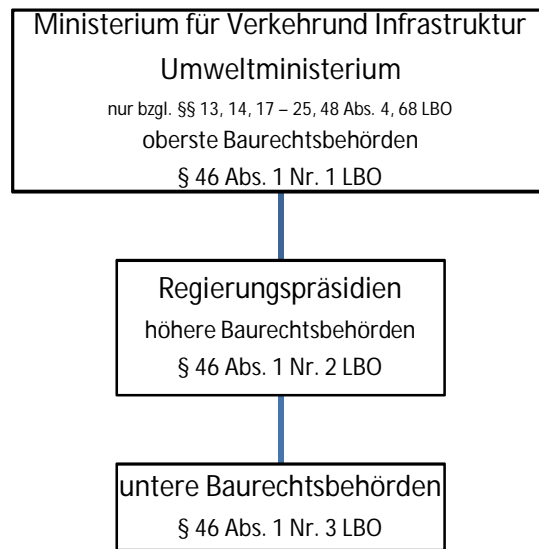
Fachaufsichtsbehörde und damit auch Widerspruchsbehörde sind die Regierungspräsidien (Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart und Tübingen) als höhere Baurechtsbehörden (§§ 73 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 VwGO, 46 Abs. 1 Nr. 2 LBO i.V.m. §§ 7 ff LVG).

Beispiel: Eine kreisangehörige Gemeinde mit eigener Baurechtszuständigkeit lehnt eine Baugenehmigung ab. Hilft die untere Baurechtsbehörde dem Widerspruch des Bauherrn nicht ab (vgl. § 72 VwGO), entscheidet das Regierungspräsidium als nächsthöhere Behörde über den Widerspruch, nicht etwa das Landratsamt als Kommunalaufsichtsbehörde (vgl. § 119 GemO).

Oberste Baurechtsbehörden und damit ebenfalls Fachaufsichtsbehörden sind derzeit das MVI und das UM (§ 46 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 5a Abs. 1 S. 1 LVG).

Die Fachaufsichtsbehörden können den nachgeordneten Baurechtsbehörden gem. § 47 Abs. 5 S. 1 LBO unbeschränkt Weisungen erteilen. Für den Fall, daß einer Weisung nicht Folge geleistet wird, kann die Fachaufsichtsbehörde an Stelle der Baurechtsbehörde selbst entsprechend tätig werden (Selbsteintrittsrecht)

Daraus ergibt sich eine dreistufige Gliederung der Baurechtsbehörden, § 46 LBO



2.2 Aufgaben und Befugnisse der Baurechtsbehörden

Um die Einhaltung der §§ 49 ff LBO im Einzelfall sicherzustellen und zur Wiederherstellung baurechtmäßiger Zustände, bedarf die Baurechtsbehörde der entsprechenden Ermächtigungsgrundlage. Dem dient u.a. die baurechtliche Generalklausel in § 47 Abs. 1 LBO. In Wahrnehmung ihrer Aufgaben kann die Baurechtsbehörde die Schaffung vollendeter Tatsachen verhindern und z.B. die Einstellung der Bauarbeiten anordnen (§ 64 Abs. 1 LBO). Werden die Bauarbeiten trotzdem fortgesetzt, kann sie die Baustelle versiegeln und die Materialien sowie Utensilien in Gewahrsam nehmen (§ 64 Abs. 2 LBO). Sind bereits vollendete Tatsachen geschaffen, kommt gem. § 65 LBO sogar der Erlass einer Abbruchsanordnung oder einer Nutzungsuntersagung in Betracht.

2.3 Sachliche Zuständigkeit § 48 LBO

Gemäß § 48 Abs.1 LBO ist grundsätzlich die untere Baurechtsbehörde sachlich zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Wenn es sich um ein Vorhaben der Gemeinde selbst handelt und diese zugleich untere Baurechtsbehörde ist, entscheidet die nächsthöhere Baurechtsbehörde, wenn im Baugenehmigungsverfahren gegen das Vorhaben Einwendungen erhoben werden (Interessenkollision). Gleiches gilt, wenn die Gemeinde gegen ein Vorhaben als Beteiligte selbst Einwendungen erhoben hat, § 48 Abs.2 LBO.

In allen anderen Fällen bleibt die untere Baurechtsbehörde weiterhin zuständig. Das gilt namentlich für die Fälle, in denen gegen ein Bauvorhaben eines Landkreises Einwendungen erhoben wurden oder ein Landkreis als Beteiligter gegen ein Bauvorhaben Einwendungen erhebt. Hier verbleibt es bei der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamts als unterer Baurechtsbehörde, da der Gesetzgeber insoweit eine vergleichbare Kollisionsregelung wie bei den Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nicht für notwendig erachtet hat.

2.4 Örtliche Zuständigkeit

Die Verfahrensvorschriften der LBO enthalten selbst keine Regelung der örtlichen Zuständigkeit. Diese bestimmt sich somit nach den allgemeinen Vorschriften des LVwVfG. Örtlich zuständig ist somit die Baurechtsbehörde, in deren Bezirk das Grundstück liegt, auf dem die bauliche Anlage steht bzw. errichtet werden soll (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 LVwVfG; vgl. § 206 Abs. 1 BauGB).

IV. Präventives Bauordnungsrecht

1. Grundregel

Die baurechtlichen Zulassungsverfahren werden in den §§ 49 ff LBO geregelt. Das Gesetz bildet drei Kategorien:

1. Vorhaben, für die kein Verfahren erforderlich ist (verfahrensfreie Vorhaben, § 50),
2. Vorhaben, die der Baurechtsbehörde lediglich zur Kenntnis zu geben sind (§ 51)
3. Vorhaben, für die das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden kann (§ 52) und
4. Vorhaben, für die ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist (§ 49).

Nach § 49 Abs. 1 LBO besteht insoweit ein Regel-Ausnahme-Verhältnis:

- Die Errichtung und der Abbruch (beachte: § 2 Abs. 12 LBO) baulicher Anlagen bedürfen grundsätzlich der Baugenehmigung, es sei denn, das Vorhaben
 - ist verfahrensfrei oder
 - ist der Baurechtsbehörde lediglich zur Kenntnis zu geben oder
 - kann im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden.

Diese baurechtlichen Regelverfahren werden ergänzt durch die Möglichkeit der Dispenserteilung. Ist ein Bauvorhaben in einzelnen Aspekten nicht mit dem materiellen Baurecht zu vereinbaren, wäre es an sich unzulässig. Möglicherweise kann das rechtliche Hindernis aber dadurch ausgeräumt werden, daß dem Bauwilligen erlaubt wird, insoweit von der betreffenden Vorschrift abzugehen.

Hervorzuheben sind dabei drei Aspekte:

- Auch Vorhaben, welche keiner Baugenehmigung bedürfen, also verfahrensfreie und kenntnisgabepflichtige, müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (§§ 50 Abs. 5, 51 Abs. 4 LBO). Das gilt auch, soweit im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren keine Prüfung vorgesehen ist (§ 52 Abs. 3 LBO).
- Soweit Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich sind, müssen diese bei verfahrensfreien Vorhaben nach § 56 Abs. 6 LBO und für Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren gemäß §§ 51 Abs. 5 S. 1 Hs. 1, 52 Abs. 1 S. 1 a.E. LBO besonders beantragt werden.
- Zur rechtlichen Absicherung kann der Bauherr auch für ein Vorhaben, das er der Baurechtsbehörde an sich lediglich zur Kenntnis zu geben hat, eine Baugenehmigung beantragen (§ 51 Abs. 6 LBO). Hintergrund ist, dass eine bestandskräftige Baugenehmigung dem Bauherrn eine rechtlich gesicherte Position, vor allem auch den Nachbarn gegenüber, einräumt.

2. Verfahrensfreie Vorhaben, § 50 LBO

Die im Anhang zu § 50 Abs. 1 aufgeführten Einzelvorhaben (beachte: § 74 Abs. 1 Nr. 7), sind verfahrensfrei, bedürfen also zu ihrer Ausführung weder einer Baugenehmigung noch sonstiger Verfahrensschritte. Ihnen misst der Gesetzgeber eine lediglich untergeordnete baurechtliche Relevanz zu.

Die wichtigsten Regelungen sind:

Nr. 1 a): Im Innenbereich Gebäude bis 40 cbm ohne Toiletten, Feuerstätten, Fenster, Terrassen, wenn sie weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen;

im Außenbereich unter denselben Bedingungen bis zu 20 cbm;

Nr. 1 c): Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen, Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen bestimmt sind, bis zu einer Grundfläche von 100 qm und einer traufseitigen Wandhöhe von 5 m,

Nr. 3: Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen; hierunter fallen auch Blockheizkraftwerke und Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, also zur Brauchwasseraufbereitung, gebäudeunabhängig nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m;

Nr. 7: Einfriedigungen, Stützmauern:

im Innenbereich: alle Einfriedigungen, unabhängig von der Höhe;

im Außenbereich: offene Einfriedigungen ohne Fundament und Sockel, die einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (z.B. Weidezäune);

Stützmauern im Innen- und Außenbereich bis 2 m Höhe;

Nr. 11: Stellplätze bis 50 qm Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich.

Ferner sind nach § 50 Abs.2 LBO alle Nutzungsänderungen verfahrensfrei, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 - 3 (vgl. § 2 Abs. 4 LBO) im Innenbereich geschaffen wird (z.B.: Büro wird in Wohnraum umgewandelt) oder für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gestellt werden (z.B.: Umwandlung eines Rechtsanwaltsbüro in eine Versicherungsagentur).

Der Abbruch ist in den Fällen des § 50 Abs. 3 LBO verfahrensfrei. Gem. § 50 Abs. 4 LBO gilt das auch für Instandhaltungsarbeiten.

Beachte: § 50 Abs. 5 LBO stellt klar, dass auch verfahrensfreie Vorhaben alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten müssen. Verstößt ein verfahrensfreies Vorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. gegen den Bebauungsplan), darf es erst ausgeführt werden, wenn der Verstoß durch eine Befreiung oder sonstige Zulassung ausgeräumt wurde. Die Befreiung, Abweichung, Ausnahme ist gesondert zu beantragen (§ 56 Abs. 6 LBO).

Beispiel: Eine verfahrensfreie Geschirrhütte (Nr. 1 a) des Anhangs zu § 50 LBO) soll auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der Bebauungsplan schließt die Zulässigkeit von Nebenanlagen aus. Das Vorhaben bedarf zwar keiner Baugenehmigung und auch das Kenntnissgabeverfahren muss nicht durchgeführt werden, erforderlich ist aber eine selbstständige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB); sonst stünde das Vorhaben im Widerspruch zum Bebauungsplan.

3. Kenntnissgabeverfahren, § 51 LBO

3.1. Überblick

Für alle Bauvorhaben, die nicht verfahrensfrei sind und die in § 51 Landesbauordnung (LBO) enumerativ aufgeführt sind, kann das Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden. Der Bauherr kann aber anstelle des Kenntnissgabeverfahrens die Durchführung des Genehmigungsverfahrens beantragen, § 51 Abs. 5 LBO und so eine abgesicherte Rechtsposition erlangen. Hintergrund ist, daß nur eine bestandskräftige Baugenehmigung dem Bauherrn eine rechtlich gesicherte Position, vor allem auch den Nachbarn gegenüber, einräumt.

Ein Kenntnissgabeverfahren ist möglich bei der Errichtung von

- Wohngebäuden
- sonstigen Gebäuden bis 7 Meter Höhe (gerechnet bis zum Rohfußboden des obersten Geschosses in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist) - ausgenommen Gaststätten
- sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind
- Nebengebäuden und Nebenanlagen zu den vorgenannten Bauvorhaben.

Voraussetzung für die Zulässigkeit des Kenntnissgabeverfahrens ist, daß das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans liegt und die Gemeinde hat für das betreffende Gebiet keine Veränderungssperre erlassen hat (vgl. § 51 Abs. 2 LBO). Das Kenntnissgabeverfahren findet grds. keine Anwendung auf Sonderbauten des § 38 LBO. Im Kenntnissgabeverfahren dürfen für das Bauvorhaben keine Ausnahmen

Dieser Verzicht auf eine präventive Kontrolle des Bauvorhabens (vgl. § 51 Abs. 5 S. 2 LBO) läßt sich nur damit rechtfertigen, daß mit dem qualifizierten Bebauungsplan zumindest die Erfüllung von bauplanungsrechtlichen Mindestanforderungen gewährleistet ist. Typischerweise sind mit derartigen Bebauungsplänen auch örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) verbunden, so daß damit die Einhaltung weiterer Vorgaben abgesichert ist.

3.2. Ablauf des Kenntnissgabeverfahrens

Kann das Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden, ergibt sich dafür folgender Ablauf:

1. Der Bauherr reicht die Bauvorlagen (unter anderem Lageplan, Bauzeichnungen, Darstellung der Grundstücksentwässerung) bei derjenigen Gemeinde ein, in der das Baugrundstück liegt (§ 53 Abs. 1 S. 1). Hierfür sind die öffentlich bekannt gemachten Bauvordrucke (VwV LBO-Vordrucke) zu verwenden.
- Die Gemeinde prüft die Unterlagen gem. § 53 Abs. 5 Nr. 1 LBO innerhalb von 5 Arbeitstagen auf Vollständigkeit (vgl. § 1 Abs. 3 LBOVVO). Erforderlich ist u.a. Bestätigung des Entwurfsverfassers und des Lageplanfertigers, daß die Voraussetzungen des Kenntnissgabeverfahrens vorliegen und das Vorhaben den öffentlichen Vorschriften entspricht und die Bestätigung der erforderlichen Qualifikation. Sind die Unterlagen vollständig, bestätigt sie dies dem Bauherrn unter Nennung des Eingangsdatums und leitet die Bauvorlagen, sofern sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung an die Baurechtsbehörde, z.B. Landratsamt, Verwaltungsgemeinschaft, weiter (§ 53 Abs. 5 Nr. 2 LBO). Sind die Unterlagen unvollständig, unterrichtet sie den Bauherrn über diesen Mangel. Die Gemeinde benachrichtigt ferner die Angrenzender

von dem Vorhaben, es sei denn, der Bauherr konnte bereits deren schriftliche Zustimmung vorlegen (§ 55 Abs. 3 S. 1, Abs. 1 LBO). Diese können innerhalb von 4 Wochen Bedenken vorbringen. Die Gemeinde muß deren Einwendungen unverzüglich an die Baurechtsbehörde weiterleiten. Dieses Verfahren gilt gem. § 53 Abs. 6 LBO nicht bei unvollständigen Bauvorlagen, bei nicht gesicherte Erschließung, hindernder Baulast oder bei einer Lage im Sanierungsgebiet.

2. Die Baurechtsbehörde muß in der Frist des § 54 Abs. 5 LBO entscheiden, die Nachbarbedenken nach § 47 Abs. 1 LBO prüfen und das Ergebnis mitteilen. Sofern die Baurechtsbehörde aufgrund der Nachbarbedenken von Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften erfährt, kann sie gegen den Bauherrn gemäß § 47 Abs.1 LBO vorgehen und die notwendigen Anordnungen erlassen, z.B. Baueinstellung (§ 64 LBO).

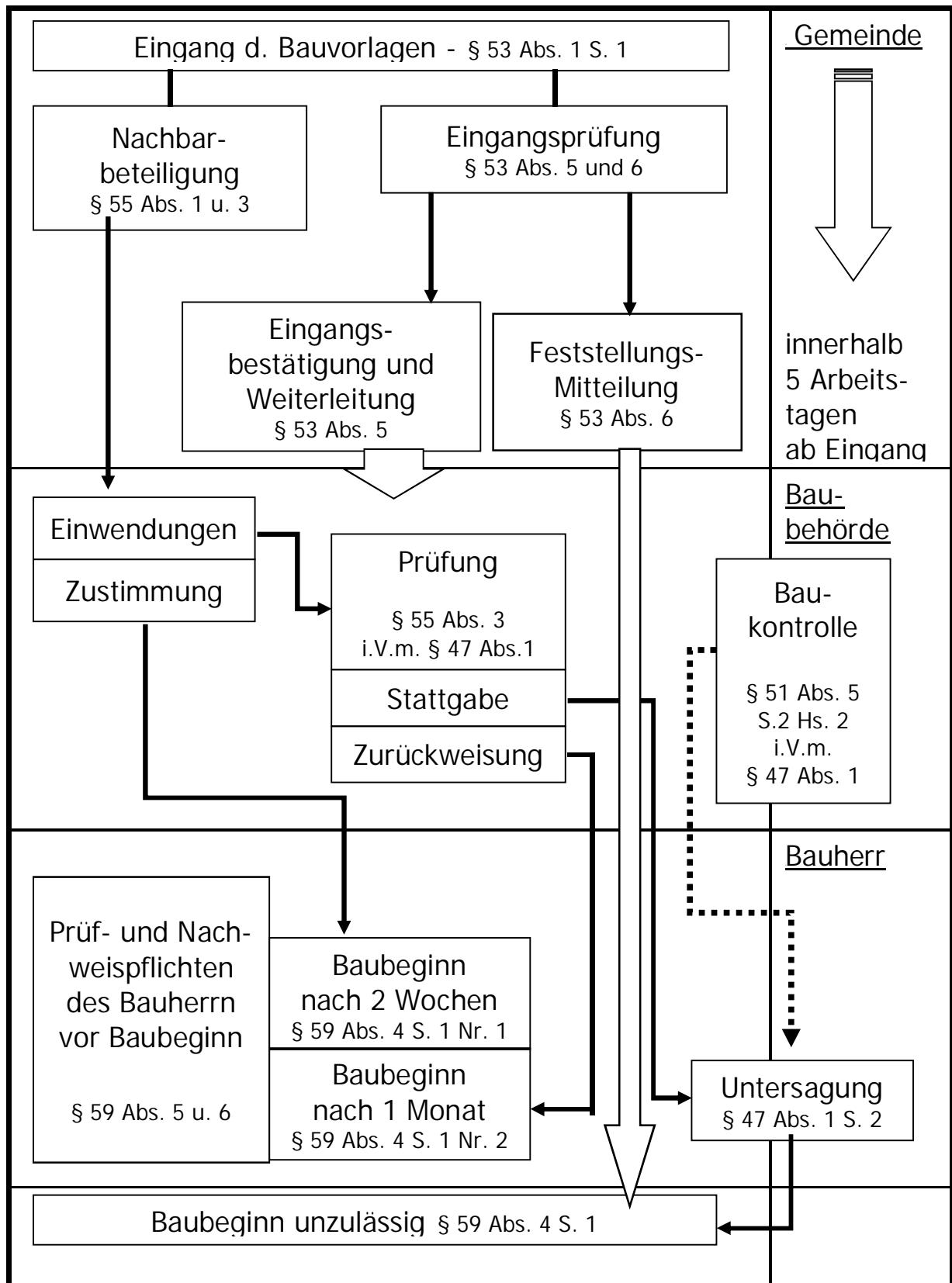
 - Der Bauherr muß für sein Vorhaben bautechnische Nachweise - Standsicherheits-, Schallschutznachweise - aufstellen lassen. Für bestimmte Vorhaben (§ 18 Abs. 1 LBOVVO), z.B. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1-3, kann die bautechnische Prüfung wegfallen, sofern der Aufsteller des Standsicherheitsnachweises bestimmte Qualifikationsanforderungen erfüllt. Bei anderen Gebäuden muß der Bauherr einen Prüfingenieur für Baustatik mit der bautechnischen Prüfung beauftragen. Die Prüfung muß vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte abgeschlossen sein.
 - Grundriss und Höhenlage von Gebäuden muß der Bauherr auf dem Grundstück vor Baubeginn durch einen Sachverständigen festlegen lassen. Dies geschieht in der Regel durch ein Schnurgerüst.
 - Der Bauherr muß dem Bezirksschornsteinfegermeister vor Baubeginn technische Angaben über die geplanten Feuerungsanlagen machen (vgl. Vordruck nach der VwV LBO-Vordrucke).

3.3. Baubeginn

Sind die og. Schritte des Kenntnisgabeverfahrens erledigt, kann der Bauherr bei Vorhaben, denen die Angrenzer schriftlich zugestimmt haben, nach 2 Wochen, ansonsten gem. § 59 Abs. 4 LBO nach 1 Monat mit dem Bau beginnen, es sei denn, der Baubeginn wird untersagt. Die Frist läuft ab Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde. Voraussetzung für den Baubeginn ist außerdem, daß dem Bauherrn bis zu diesem Zeitpunkt weder Gemeinde noch Baurechtsbehörde Hinderungsgründe gegenüber dem Bauvorhaben mitgeteilt haben.

Das Kennnisgabeverfahren I (Schema 1)

- ohne Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen -



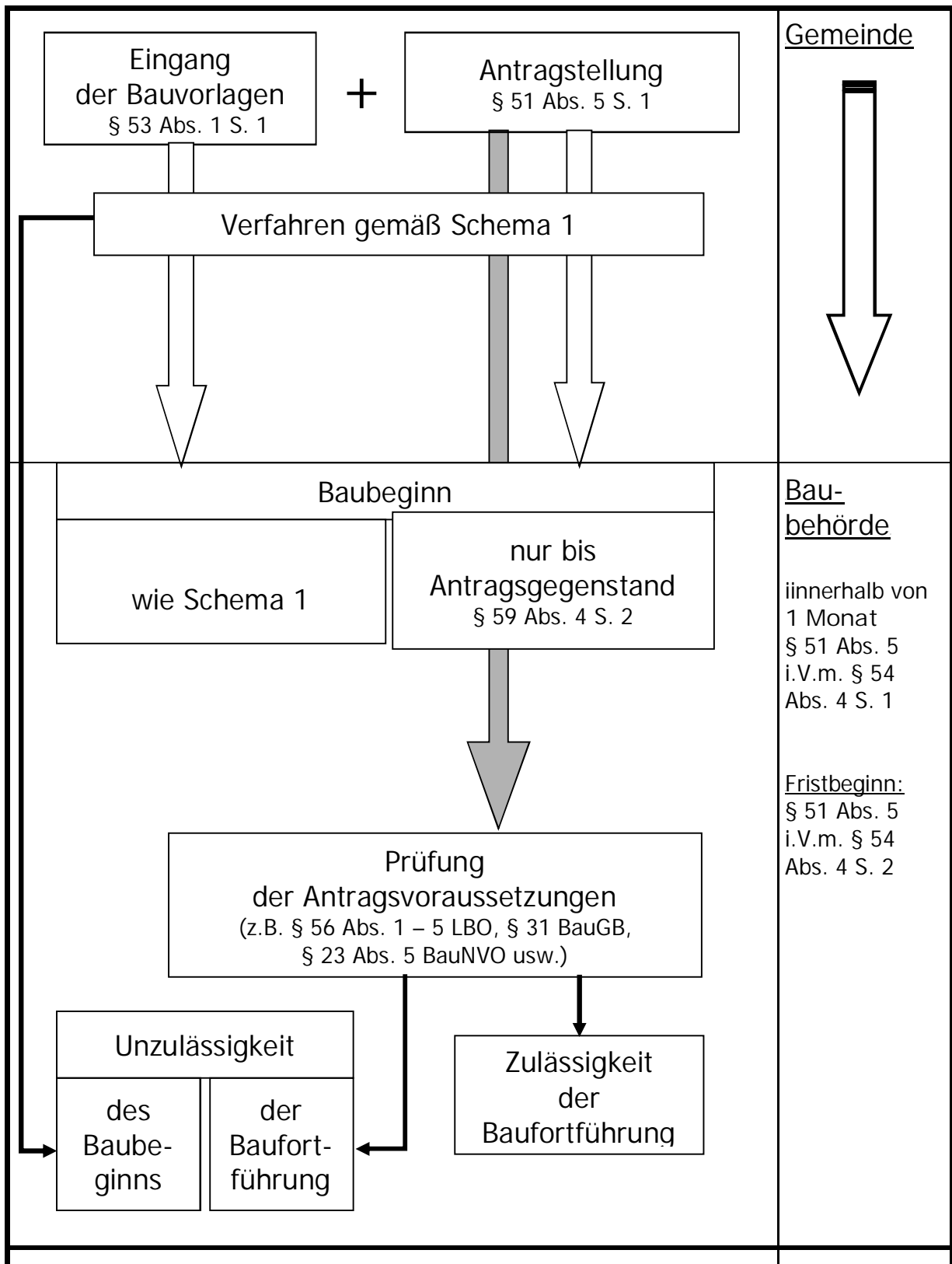
§§ = LBO

* 1. Weiterleitung entfällt, wenn Gemeinde zugleich Baurechtsbehörde ist

2. keine Prüfung der Bauvorlagen durch die Baurechtsbehörde, § 51 Abs. 5 S. 2 Hs. 1 LBO

Das Kenntnissgabeverfahren II (Schema 2)

- mit Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen -



§§ = LBO

4. Baugenehmigungsverfahren, § 49 LBO

4.1 Überblick

Für alle Vorhaben, die nicht verfahrensfrei sind und für die das Kenntnisgabeverfahren bzw. das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nicht angewendet wird, muss ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Die wesentlichen Verfahrensschritte sind:

- Einreichung der Bauvorlagen bei der Gemeinde, in der das Baugrundstück liegt (§ 53 Abs. 1)
- ggfs. Weiterleitung der Unterlagen an die Baurechtsbehörde (§ 53 Abs. 3)
- Nachbarteilnahme durch die Gemeinde (§ 55 Abs. 1)
- Vollständigkeitsprüfung durch die Baurechtsbehörde (§ 54 Abs. 1)
- Mitteilung über Verfahrenszeitplan an Bauherrn (§ 54 Abs. 2 Nr. 1)
- Anhörung der Gemeinde/berührter Stellen (§ 54 Abs. 2 Nr. 2)
- Prüfung der Nachbareinwendungen und der gemeindlichen Stellungnahme (§ 55 Abs. 2 S. 4, ggf. auch gem. § 54 Abs. 3, 4 LBO, § 36 BauGB. Zu beachten ist § 55 Abs. 2 S. 2 LBO - materielle Präklusion!).

Am Ende steht die Entscheidung der Baurechtsbehörde über den Bauantrag (§ 58 Abs. 1 S. 1 LBO). Zu beachten ist, daß Widerspruch und Klage eines Dritten gegen die Baugenehmigung gemäß § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung haben.

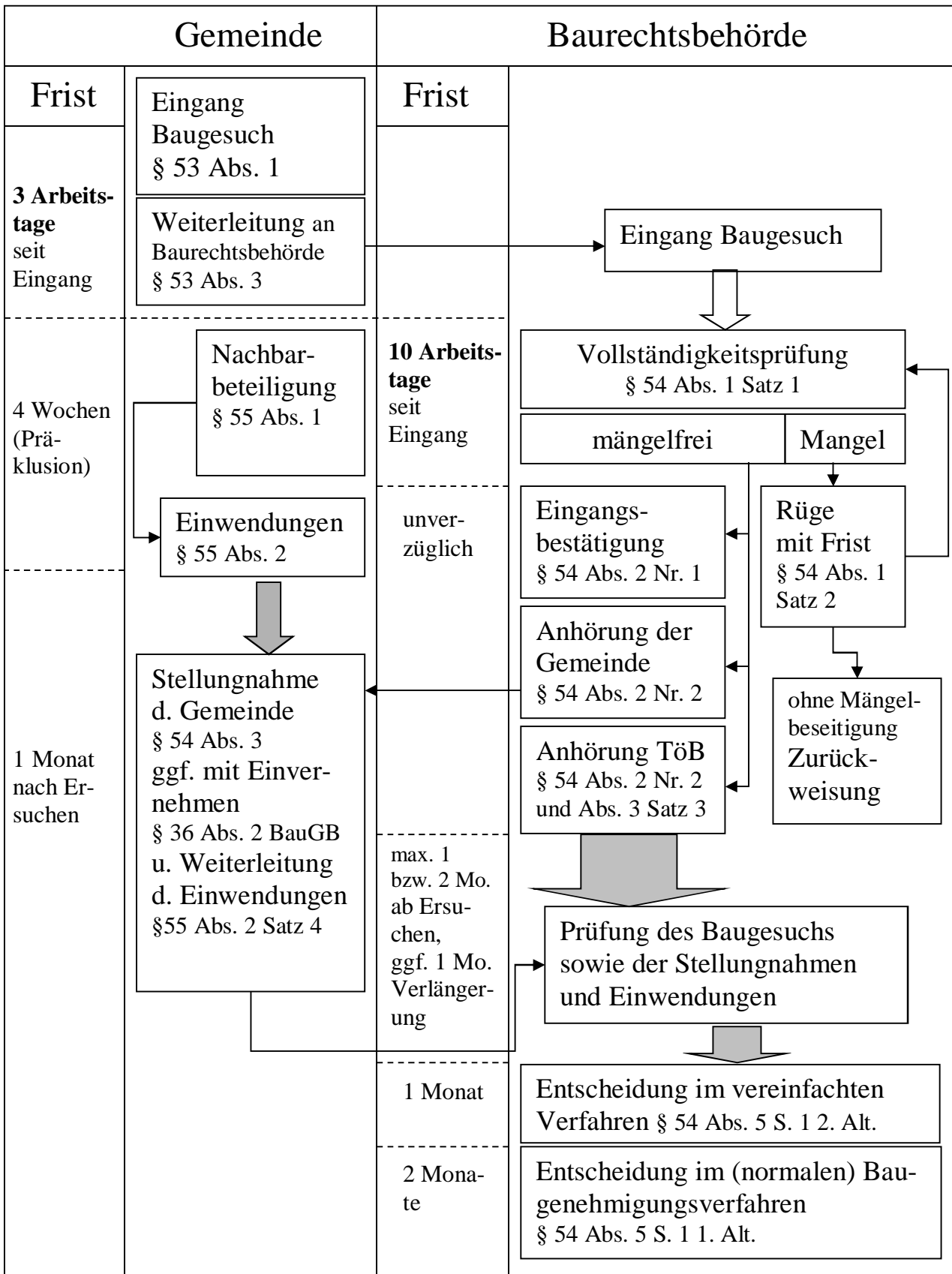
Für genehmigungspflichtige Vorhaben muß der Bauherr zusammen mit den für die Beurteilung erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde, in der sich das Baugrundstück befindet, einen Bauantrag (§ 53 Abs. 1 LBO) einreichen. Die Gemeinde benachrichtigt die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke (Angrenzer) und ggf. weitere Nachbarn von dem Eingang des Bauantrages. Gleichzeitig erhalten diese die Gelegenheit, innerhalb von vier Wochen die Bauvorlagen einzusehen und Einwendungen zu dem Bauvorhaben vorzubringen.

4.2 Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Im Baugenehmigungsverfahren gilt folgender Ablauf:

- Der Bauherr reicht den Bauantrag mit den Bauvorlagen Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Darstellung der Grundstücksentwässerung, bautechnische Nachweise oder Erklärung zum Standsicherheitsnachweis sowie der Bauleitererklärung bei derjenigen Gemeinde ein, in der das Baugrundstück liegt. Hierfür sind die öffentlich bekannt gemachten Bauvordrucke (VwV LBO-Vordrucke) zu verwenden.
- Die Gemeinde leitet diese Unterlagen, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, an die zuständige Baurechtsbehörde (zum Beispiel Landratsamt) weiter. Die Gemeinde benachrichtigt ferner die Nachbarn von dem Vorhaben, es sei denn, diese haben dem Vorhaben bereits schriftlich zugestimmt.
- Die Baurechtsbehörde prüft die Bauvorlagen innerhalb von 10 Arbeitstagen auf Vollständigkeit. Sind die Bauvorlagen unvollständig oder weisen sonstige schwere Mängel auf, teilt die Behörde dem Bauherrn mit, welche Ergänzungen notwendig sind. Sind die Bauvorlagen vollständig, bestätigt die Baurechtsbehörde der Bauherrin bzw. dem Bauherrn den Eingang der vollständigen Bauvorlagen und teilt ihm den voraussichtlichen Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag mit.
- Die Verfahrensdauer errechnet sich wie folgt: Beteiligung der Gemeinde/berührter Stellen: maximal 2 Monate (in Ausnahmefällen 3 Monate), anschließende Bearbeitung und Entscheidung durch die Baurechtsbehörde innerhalb von 2 Monaten.
- Die von der Gemeinde bereits am Anfang des Verfahrens benachrichtigten Nachbarn müssen eventuelle Einwendungen innerhalb von 4 Wochen nach Zustellung schriftlich vorbringen. Äußern sie sich in dieser Zeit nicht, können sie zu einem späteren Zeitpunkt keine Einwände mehr erheben.
- Mit dem Bau kann begonnen werden, sobald der Baufreigabebeschein - der sogenannte Rote Punkt - erteilt wurde.
- Eine Bauabnahme erfolgt nicht in jedem Falle, sondern nur dann, wenn die Behörde dies ausdrücklich angeordnet hat; Feuerungsanlagen dürfen aber erst nach Bescheinigung der Brandsicherheit und der sicheren Abführung der Verbrennungsgase durch den Bezirksschornsteinfegermeister in Betrieb genommen werden.

Baugenehmigungsverfahren

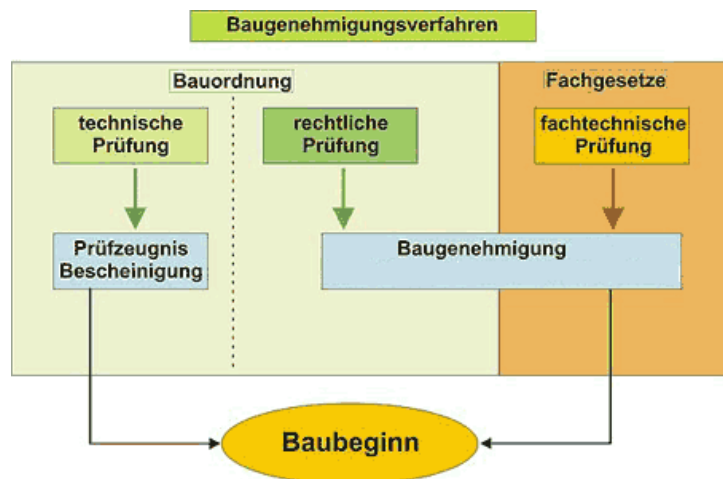


Innerhalb von 3 Arbeitstagen leitet die Gemeinde eine Fertigung des Bauantrags an die zuständige Baurechtsbehörde weiter. Diese prüft die Unterlagen innerhalb von 10 Arbeitstagen auf Vollständigkeit sowie ob und ggf. welche anderen Ämter und Stellen am Verfahren zu beteiligen sind. Falls die Bauvorlagen unvollständig sind, teilt die Baurechtsbehörde gem. § 54 Abs. 1 S. 2 LBO dem Bauherrn mit, welche Ergänzungen erforderlich sind. Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, erhält der Bauherr hierüber eine schriftliche Bestätigung. Zugleich wird ihm der voraussichtliche Zeitpunkt der Entscheidung über seinen Antrag schriftlich mitgeteilt (§ 54 Abs. 2 Nr. 1 LBO). Die Dauer des Baugenehmigungsverfahrens hängt vom Einzelfall ab, insbesondere davon, welche Stellen zu beteiligen sind. Nach § 54 Abs. 5 S. 1 LBO gilt eine Verfahrensdauer zwischen einem Monat im vereinfachten Verfahren und zwei Monaten im (normalen) Baugenehmigungsverfahren.

Das vereinfachte Verfahren nach § 52 LBO unterscheidet sich im wesentlichen nur hinsichtlich des Umfangs der zu prüfenden Vorschriften vom „normalen“ Baugenehmigungsverfahren. Insoweit gelten die nachstehenden Ausführungen mit den aufgeführten Maßgaben und unter Berücksichtigung des eingeschränkten Prüfungsumfangs gem. § 52 Abs. 2 LBO auch für das vereinfachte Verfahren.

Die Baurechtsbehörde hört zum Bauantrag gem. § 54 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Gemeinde, wenn diese nicht selbst Baurechtsbehörde ist, und die Stellen, deren Aufgabenbereich vom Bauvorhaben berührt sein können (z.B. Naturschutzbehörde bei Vorhaben im Außenbereich, Denkmalschutzbehörde, wenn es sich um ein Kulturdenkmal handelt oder das Vorhaben auf ein benachbartes eingetragenes Kulturdenkmal Auswirkungen haben kann oder Energie- und Wasserversorger).

Wenn alle Stellungnahmen vorliegen wird das Vorhaben auf Übereinstimmung mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft - im vereinfachten Verfahren nur gem. § 52 Abs. 2 LBO - und über den Bauantrag entschieden, d.h. die Baugenehmigung wird erteilt oder der Antrag wird abgelehnt.



Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung vorliegt und der Baufreigabebeschein, der so genannte "Rote Punkt", erteilt wurde, § 59 Abs. 1 LBO. Eine Bauabnahme erfolgt i.d. Regel nur, wenn die Baurechtsbehörde dies ausdrücklich angeordnet hat (§ 67 Abs. 1 LBO). Feuerungsanlagen dürfen nach Abs. 5 aber erst nach der Bescheinigung der Brandsicherheit und der sicheren Abführung der Verbrennungsgase durch den Bezirksschornsteinfegermeister in Betrieb genommen werden.

Die Baugenehmigung erlischt nach § 62 Abs. 1, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie drei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann nach Abs. 2 auf Antrag verlängert werden.

Nach der Neuregelung des Landesgebührenrechts bemessen sich die Gebühren nach den in den jeweiligen Satzungen oder Rechtsverordnungen der unteren Baurechtsbehörden festgelegten Sätzen.

4.3 Umfang und Grenzen der Baugenehmigungspflicht

Nach der LBO gilt der Grundsatz der Genehmigungspflicht, § 49 Abs. 1 LBO. Die Baugenehmigungspflicht dient der präventiven Abwehr von Gefahren.

Der Baugenehmigungspflicht unterliegen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen, a) soweit diese nicht gemäß § 50 LBO i.V.m. dem Anhang dazu verfahrensfrei zulässig sind oder b) dafür das Kenntnisgabeverfahren gemäß § 51 LBO oder c) das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gemäß § 52 LBO durchzuführen ist.

Im Umkehrschluß bedeutet das, daß alle Maßnahmen, sonstigen Anlagen und Einrichtungen, welche die in § 50 LBO i.V.m. dem Anhang oder § 51 LBO genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, d.h. den dort genannten Umfang oder das dort genannte Maß überschreiten, der Baugenehmigungspflicht nach § 49 Abs. 1 LBO unterliegen.

Zu den Begriffen

- bauliche Anlage → § 2 Abs. 1 LBO
- Errichtung und Abbruch → § 2 Abs. 12 LBO (gleichgestellte Maßnahmen).

4.4 Der Bauantrag und seine Behandlung

Ohne Bauantrag darf keine Baugenehmigung erteilt werden. Das folgt aus § 53 Abs. 1 Satz 2 LBO i.V.m. § 43 Abs. 1 Nr. 1 LVwVfG. Die Stellung eines Bauantrag kann aber nicht erzwungen werden. Allerdings kann zur Prüfung, ob das Vorhaben den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, angeordnet werden, daß Bauvorlagen eingereicht werden, § 47 Abs. 1 Satz 2 LBO.

Zum Bauantrag i.S.v. § 53 LBO gehören alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen. Welche Bauvorlagen für das vereinfachte und das (normale) Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren das sind, ist in der sog. Verfahrensordnung zur LBO (LBOVVO) im einzelnen festgelegt, z.B.: Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, bautechnische Nachweise wie z.B. Standsicherheitsnachweis oder technische Angaben zu Feuerungsanlagen, Darstellung der Grundstücksentwässerung sowie ggf. eine Betriebsbeschreibung mit den Angaben zu gewerblichen Anlagen (vgl. §§ 1-3 LBOVVO). Insoweit wird das Verfahrensrecht der LBO (§§ 41 ff) durch die LBOVVO ergänzt.

Gegenstand der LBOVVO sind die Anforderungen an die Bauvorlagen, die nach § 53 Abs. 1 S. 1 LBO zu Beginn sowohl des Baugenehmigungs- als auch des Kenntnissgabeverfahrens bei der Gemeinde einzureichen sind. In beiden Fällen sind vorzulegen: Lageplan, Bauzeichnungen und Darstellung der Grundstücksentwässerung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1-3, § 2 Abs. 1 Nr. 1 f. u. Nr. 4 LBOVVO).

Dabei sind gemäß § 3 Abs. 2 LBOVVO die amtlichen Vordrucke zu verwenden. Öffentlich bekannt gemacht sind Vordrucke für das Kenntnissgabeverfahren, den Abbruch baulicher Anlagen, den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, ggf. im vereinfachten Verfahren, sowie eines Bauvorbescheids, den schriftlichen Teil des Lageplans, die Baubeschreibung, technische Angaben über Feuerungsanlagen und Angaben zu gewerblichen Anlagen.

Die Einzelheiten zu den Inhalten und den gesetzlich vorgeschriebenen Verfassern der Bauvorlagen finden sich in den §§ 4 ff. LBOVVO - Lageplan (§§ 4f.), Bauzeichnungen (§ 6) und Darstellung der Grundstücksentwässerung (§ 8). Auch für den Abbruch einer baulichen Anlage (vgl. § 49 Abs. 1 LBO) sind der Baurechtsbehörde vorab die erforderlichen Angaben unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks mitzuteilen. Der mit dem Abbruch beauftragte Fachunternehmer hat z.B. zu bestätigen, daß er über das erforderliche technische Wissen, die entsprechende Erfahrung und das notwendige technische Gerät verfügt (§ 12 Nr. 3 LBOVVO).

Dem Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids nach § 57 Abs. 1 S. 1 LBO sind gemäß § 15 Abs. 1 LBOVVO die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen erforderlich sind.

Eine Erleichterung bei der bautechnischen Prüfung sieht § 18 LBOVVO vor. Danach muß insbesondere bei den in Abs. 1 enumerativ aufgezählten Bauvorhaben keine bautechnische Prüfung durchgeführt werden, sofern der Verfasser des Standsicherheitsnachweises bestimmte persönliche Qualifikationen besitzt (§ 18 Abs. 3 LBOVVO) und das Baugrundstück nicht in einem besonders erdbebengefährdeten Gebiet liegt (§ 18 Abs. 5 LBOVVO i.V.m. der Anlage). Bei anderen Wohngebäuden führt regelmäßig ein Prüfingenieur für Baustatik die bautechnische Prüfung durch. Die Prüfung muss vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte abgeschlossen sein.

Schließlich hat der Verordnungsgeber mit § 20 LBOVVO von der Ermächtigung des § 59 Abs. 5 Nr. 2 LBO dahingehend Gebrauch gemacht, daß für Bauvorhaben, die keine Gebäude sind, Grundriss und Höhenlage auf dem Baugrundstück nicht vor Baubeginn durch einen Sachverständigen festzulegen sind.

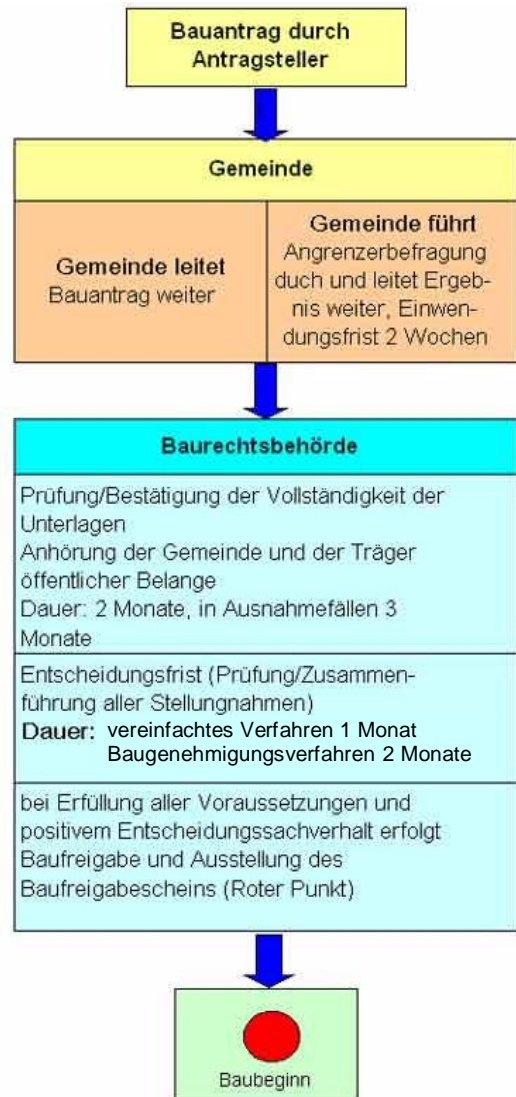
Der Bauantrag muss vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser (i.d.R. Architekt oder Bauingenieur), die Bauvorlagen vom Planverfasser unterschrieben werden. Die von einem Sachverständigen erstellten Bauvorlagen müssen von diesem unterschrieben sein (§ 53 Abs. 2 LBO). Der Lageplan muß in den in § 5 Abs. 1 LBOVVO genannten Voraussetzungen von einem Sachverständigen i.S.d. § 5 Abs. 2 LBOVVO erstellt werden.

Die Bauvorlagen sind gem. § 2 Abs. 2 LBOVVO im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich in zweifacher, im Kenntnissgabeverfahren gem. § 1 Abs. 2 LBOVVO nur in einfacher Ausfertigung einzureichen. Ist die Gemeinde nicht selbst Baurechtsbehörde, sind die Bauvorlagen danach in drei- bzw. zweifacher Ausfertigung einzureichen. Ist die Beteiligung anderer Behörden oder Dienststellen erforderlich, kann die Baurechtsbehörde die Vorlage weiterer Ausfertigungen verlangen.

Bauvorlagen dürfen i.d.R. nur von Architekten und Bauingenieuren gefertigt werden, wobei die letztgenannten zusätzlich in der von der Ingenieurkammer geführten Liste der Planverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen sein müssen. Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoß bis 150 qm Grundfläche, für bestimmte eingeschossige gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten sind weitere Berufsgruppen zugelassen (z.B. Maurer- und Zimmermeister). Die Details regelt insoweit § 43 LBO.

Die weitere Behandlung des Baugesuchs in dem in §§ 53 bis 55 LBO geregelten Baugenehmigungsverfahren verläuft im einzelnen wie folgt:

1. Bauantrag mit den Bauvorlagen wird bei der Gemeinde eingereicht, § 53 Abs. 1 Satz 1 LBO.
2. a) Weiterleitung des Baugesuchs innerhalb von 3 Arbeitstagen an die Baurechtsbehörde unter Zurückbehaltung eines Exemplars zur Abgabe der eigenen Stellungnahme, insbes. Erteilung des Einvernehmens und Prüfung der Erschließung, § 53 Abs. 3 LBO.
b) Nachbarbeteiligung durch die Gemeinde, § 55 LBO (Ermittlung über Grundbuch und Melderegister); Angrenzer sind nur die Eigentümer der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke. Unterschrift unter die Bauvorlagen oder schriftliche Zustimmungserklärung des oder der Angrenzer führt dazu, daß dieser später die Baugenehmigung nicht mehr wirksam durch Widerspruch anfechten kann!
Die Frist für Einwendungen der Angrenzer beträgt 4 Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung. Werden von den angehörten Angrenzer keine Einwendungen erhoben, werden sie präkludiert, d.h. sie können später gegen eine Baugenehmigung nicht mehr mit Erfolg vorgehen (§ 55 Abs.2 LBO).
3. a) Prüfung durch die Baurechtsbehörde innerhalb von 10 Arbeitstagen auf Vollständigkeit, ggf. bei Unvollständigkeit Aufforderung zur Ergänzung, § 54 Abs. 1 LBO
b) Eingangsbestätigung, § 54 Abs. 2 Nr. 1 LBO und
c) Anhörung von Gemeinde sowie anderer Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich berührt wird (§ 54 Abs.2 Nr. 2 LBO), z.B. Werbeanlage an einer Landesstraße: Straßenbauamt; Gebäude im Wasserschutzgebiet: Wasserwirtschaftsverwaltung; Lackiererei im Mischgebiet: Gewerbeaufsichtsamt.
Zur Abgabe der Stellungnahme ist eine angemessene Frist zu setzen, höchstens jedoch 1 Monat (§ 54 Abs.3 LBO).
Wenn innerhalb der gesetzten Frist keine Äußerung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, daß keine Bedenken bestehen, § 54 Abs. 3 Satz 2 LBO.
4. Entscheidung der Baurechtsbehörde über das Baugesuch in der Frist des § 54 Abs. 5 LBO.
5. Wird das planungsrechtliche Einvernehmen rechtswidrig versagt, kann es die Genehmigungsbehörde nach § 54 Abs. 4 LBO ersetzen.



4.5 Die Baugenehmigung, § 58 LBO

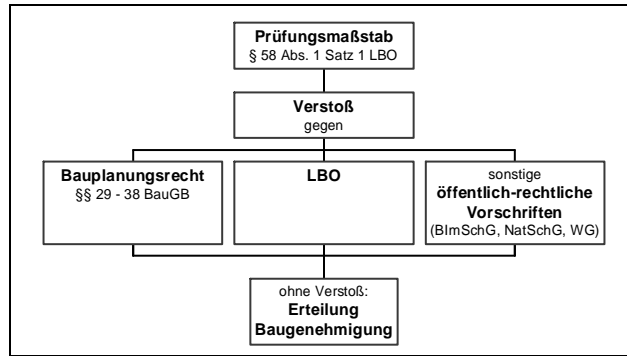
4.5.1 Allgemeine Voraussetzungen der Baugenehmigung

Nach § 58 Abs. 1 S. 1 hat der Bauherr einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung („ist zu erteilen“), wenn dem Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Das sind insbesondere die Vorschriften des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts.

Von der Prüfung durch die Baurechtsbehörde bleiben gem. § 58 Abs. 3 private Rechte Dritter ausdrücklich außer Betracht.

Zu prüfen sind also neben der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 29 ff BauGB, insbesondere die materiell-rechtlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts, z.B.

- Zufahrt § 4 Abs 1 LBO
- Waldabstand § 4 Abs. 3 LBO
- Abstandsregelung §§ 5 - 7 LBO;
→ im einzelnen siehe oben Kap. II. Nr. 5.2
- Baustellensicherheit § 12 LBO
- Standsicherheit § 13 LBO
- Immissionsschutz § 14 LBO
- Brandschutz § 15, 26 LBO
- Verkehrssicherheit § 16 LBO
- Wände, Decken und Dächer §§ 26, 27 LBO
- Treppen, Rettungswege § 28 LBO
- Aufzugsanlagen § 29 LBO
- Öffnungen § 30 LBO
- Feuerungsanlagen § 32 LBO
- Erschließung - Wasser und Abwasser - §§ 30 ff BauGB und § 33 LBO i.V.m. § 17 LBO AVO
- Aufenthaltsräume und Wohnungen §§ 34, 35 LBO
- Stellplätze und Garagen § 37 LBO
- Sonderbauten § 38 LBO
- Generalklausel § 3 LBO
- örtliche Bauvorschriften (gemeindliche Satzung nach § 74 LBO; siehe dazu unten Nr. 13).



Daneben auch die Vorschriften mit eher baugestalterischer, sozialstaatlicher oder ökologischer Zielrichtung zu prüfen:

- Grünflächen § 9 Abs. 1 LBO
- Kinderspielplätze § 9 Abs. 2 LBO
- Verunstaltungsverbot § 11 LBO
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse §§ 34 - 36 LBO
- barrierefreies Bauen § 39 LBO i.V.m. DIN 18024 Teil 2 oder 18025 Teil 1 bzw. 2.

Von der Baurechtsbehörde nicht zu prüfen sind Vorschriften, welche

- a) nach § 52 Abs. 2 LBO im vereinfachten Verfahren vom Prüfungsumfang ausgenommen sind
- b) durch Rechtsverordnung nach § 73 Abs. 4 LBO von der Prüfung ausgenommen sind oder
- c) über deren Einhaltung eine andere Behörde in einem gesonderten Verfahren durch Verwaltungsakt entscheidet (§ 58 Abs. 1 S. 2 LBO).

Voraussetzung für eine anderweitige Zuständigkeit ist, daß ein Spezialgesetz ein besonderes Genehmigungsverfahren vorsieht. Ist für das Bauvorhaben ein solches besonderes Genehmigungsverfahren vorgeschrieben, geht es dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren vor; z.B. im Fall der Zulassung von Anlagen nach § 4 BImSchG (beachte: § 13 BImSchG - Konzentrationseffekt).

Ansonsten muß die Baurechtsbehörde stets auch die Einhaltung dieser spezialgesetzlichen Anforderungen an das Bauvorhaben prüfen und überwachen.

Beispiel:

Außerhalb der Ortsdurchfahrten besteht an Bundesautobahnen in einem Bereich von 0 - 40 m, an Bundesstraßen in einem Bereich von 0 - 20 m ein absolutes Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 BFStrG). Gleiches gilt nach § 22 Abs. 1 StrG für einen 0 - 20 m breiten Streifen an Landes- und Kreisstraßen. Über Befreiungen entscheidet jedoch z. B. das Landesamt für Straßenwesen (vgl. § 9 Abs.8 FStrG i.V.m. § 3 ZuVO/BFStrG) selbständig durch eigenen Verwaltungsakt.

4.5.2 Besondere Voraussetzungen der Baugenehmigung

Entspricht das Bauvorhaben den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen, so ist weiter zu prüfen, ob sonstige von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften seiner Genehmigung entgegenstehen. Dabei ist klar, daß personenbezogene Erlaubnisnormen, wie etwa für den Betrieb einer Gaststätte (§ 2 GastG), einer Spielhalle (§ 33 GewO) oder einer Apotheke (§ 2 ApothekenG) nicht als Entscheidungsmaßstab zur Anwendung gelangen, weil diese sich nicht auf die bau- und bodenrechtliche Nutzung des Vorhabens beziehen. Gleichwohl ist der große Bereich des sog. Baunebenrechts, also derjenigen Rechtsgebiete, die keine eigenständigen Zulassungsverfahren kennen und deshalb von der Baurechtsbehörde mitzuprüfen sind, kaum noch zu übersehen.

Von Bedeutung ist insoweit besonders das Umweltrecht, speziell das Immissionsschutzrecht, das Naturschutzrecht und das Wasserrecht. Daneben können auch Vorschriften des Denkmalschutz-, des Straßen- sowie Arbeitsschutz- und des Wirtschaftsverwaltungsrecht zu beachten sein. Nachfolgend soll ein kurzer Überblick über oft wiederkehrende Kernprobleme gegeben werden; Anspruch auf Vollständigkeit besteht insoweit selbstverständlich nicht.

a. Immissionsschutzrecht

Baurechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen können zugleich auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen i.S.v. § 4 BImSchG i.V.m. der 4. BImSchV sein. Handelt es sich um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage, ist die Genehmigung gem. § 13 BImSchG nicht von der Bauaufsicht, sondern von der zuständigen Immissionsschutzbehörde in einem Genehmigungsverfahren nach der 9. BImSchV zu erteilen. Die Immissionsschutzbehörde hat bei ihrer Prüfung zwar das Baurecht mit zu berücksichtigen, einer eigenständigen Baugenehmigung bedarf es aber nicht. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung hat in Bezug auf das Baurecht gem. § 13 BImSchG Konzentrationswirkung.

Bei einer immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlage i.S.v. § 22 BImSchG, die aber baurechtlich §§ 49 ff LBO genehmigungspflichtig ist, hat die Baurechtsbehörde im Rahmen von § 58 Abs. 1 S. 1 LBO auch zu prüfen, ob das Vorhaben unter Beachtung der Maßstäbe des Immissionsschutzrechts schädliche Umwelteinwirkungen oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeiführt. Wann schädliche Umwelteinwirkungen gegeben sind, ist oftmals umstritten. Wie im Anwendungsbereich des § 35 Abs. 3 BauGB ist insoweit auf § 3 BImSchG und die zugehörigen untergesetzlichen Regelwerke abzustellen (BVerwGE 52, 122, 126). Diese Regelwerke konkretisieren die unbestimmten Rechtsbegriffe des Gesetzgebers und erlauben dadurch die Einzelfallentscheidung. Sie dürfen nach der Rechtsprechung allerdings keinesfalls schematisch angewandt werden, weil dann besonders strukturierten Immissionsquellen, wie etwa Sportlärm, nicht angemessen Rechnung getragen werden könnte (BVerwG NVwZ 1989, 666).

Immissionsschutzrechtlich relevante Regelwerke sind unter anderem

- die Technische Anleitung (TA) Lärm,
- die TA Luft,
- die Verkehrslärmschutzverordnung und
- die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV.

Nicht in Rechtsvorschriften geregelte Umweltstandards sind mit Vorsicht zu handhaben. Sie genießen keine demokratische oder rechtliche Legitimation und können deshalb generell nur Anhaltspunkte für eine Immissionsbewertung sein (z.B. BVerwG BauR 1995, 807 ff - Autolackierwerkstatt im WA). Zu nennen sind hier etwa die für den Schallschutz und die Abstände im Städtebau konzipierte VDI-Richtlinie 2058 und die DIN 18 005. Zu prüfen ist also beispielsweise, ob das Vorhaben den Anforderungen des § 22 BImSchG i.V.m. den Vorschriften der TA Lärm genügt (vgl. Nr. 1 S. 3b) aa) TA Lärm). Zu denken ist insoweit auch an entsprechende Regelwerke für die Tierhaltung.

Löst ein Bauvorhaben durch Zu- und Abfahrtsverkehr in größerem Umfang Lärm aus, kann dies im Baugenehmigungsverfahren und für den Nachbarschutz eine Rolle spielen (vgl. BVerwG NVwZ 1987, 1078). Geeignete Maßstäbe für die Prüfung der Zumutbarkeit von Verkehrslärm fehlen in der Praxis nach wie vor. So betrifft die zum BImSchG ergangene Verkehrslärmschutzverordnung nur den Bau bzw. die Änderung öffentlicher Straßen und ist deswegen in den meisten Fällen nicht einschlägig. Im Baugenehmigungsverfahren beispielsweise für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und ähnlich verkehrsentensive Nutzungen ist deshalb zunächst unter Hinzuziehung eines Sachverständigen eine zuverlässige Verkehrsprognose zu erstellen. In einem zweiten Schritt ist diese Verkehrsprognose zum gegenwärtigen Verkehrsaufkommen im Bereich des Baugrundstücks ins Verhältnis zu setzen. Damit fließt die mögliche Vorbelastung des Baugrundstücks und seiner Umgebung in die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation mit ein. Verschlechtert sich danach die Situation für die Anwohner erheblich und werden die Immissionsrichtwerte überschritten, die aufgrund des rechtlich festgelegten oder faktischen Gebietscharakters und der oben aufgeführten Regelwerke üblicherweise einzuhalten sind, ist die Baugenehmigung regelmäßig zu versagen.

Als Faustregel für die Beurteilung von Verkehrslärm gilt, daß eine Verdoppelung des Verkehrs zu einer Lärmzunahme um 3 dB(A) führt. In der Rechtsprechung finden sich z.T. strenge Kriterien bis hin zur Vermutung von Anwohnerstörungen durch vorhabensbedingten Verkehrslärm. Deshalb ist gerade bei Großprojekten besonderer Wert auf eine anwohnerverträgliche Planung der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung zu legen.

b. Naturschutzrecht

Naturschutzrechtlich kann sich die Frage stellen, ob ein Bauvorhaben mit einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG verbunden ist. Eingriffe sind danach u.a. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung

von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Nach § 15 Abs. 1, 2 BNatSchG müssen vermeidbare Eingriffe unterlassen und unvermeidbare ausgeglichen werden.

Im planungsrechtlichen Außenbereich fließen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege über § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB in die baurechtliche Zulässigkeitsprüfung ein. Bei privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, bei Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB und bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 34 BauGB ergeht die Genehmigungsentscheidung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 NatSchG im Benehmen mit der Naturschutzbehörde. Dadurch wird sichergestellt, daß die maßgeblichen naturschutzrechtlichen Belange ordnungsgemäß in die Genehmigung einbezogen werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Naturschutzrecht verwiesen.

c. Wasserrecht

Bauvorhaben können mit wasserrechtlich bedeutsamen Vorgängen verbunden sein. So kann die Förderung und Ableitung von Grundwasser bei der Errichtung der Baugrube einer Erlaubnis oder Bewilligung nach den §§ 7 oder 8 WHG) bedürfen. Diese Erlaubnis wird nicht von der Bau-, sondern von der Wasserbehörde erteilt (vgl. aber auch §§ 96, 98 WG). Anders als die immissionsschutzrechtliche Genehmigung haben die wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung keine Konzentrationswirkung. Baurecht und Wasserrecht stehen daher nebeneinander.

Dennoch hat die Baurechtsbehörde bei der Erteilung der Baugenehmigung wasserrechtliche Vorschriften zu prüfen (z.B. § 68b WG). Die Baugenehmigung ist ggf. aufgrund des Rechtsverstößes zu versagen.

d. Denkmalschutzrecht

Bauliche Anlagen können als Denkmäler geschützt sein. Nach § 8 Abs. 1 DSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt, in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist. Materiell wirkt sich der Denkmalschutz so aus, daß Maßnahmen, die den Erhalt des Kulturdenkmals gefährden, baurechtlich nicht genehmigungsfähig sind (vgl. OVG Münster NJW 1986, 1890: Gebot der strikten Beachtung des Denkmalschutzes). Oftmals werden Baugenehmigungen auch denkmalpflegerisch begründete Nebenbestimmungen hinzugefügt, die sich für den Bauherrn erheblich kostenträchtig auswirken können.

e. Arbeitsschutz- und Wirtschaftsverwaltungsrecht

Konkurrenzschutz gibt es im Baurecht nicht. Bei der Erteilung einer Baugenehmigung haben daher bisherige positive oder negative Erfahrungen mit anderen Projekten außer Betracht zu bleiben. Es gibt jedoch für einige bauliche Anlagen über § 38 LBO hinaus spezielle Anforderungen, die arbeitsschutz- und wirtschaftsverwaltungsrechtlich motiviert sind. Zu nennen sind etwa die §§ 21-23 des Arbeitsschutzgesetzes (ArbSchG) und §§ 120 e-120 f GewO in Verbindung mit der Arbeitsstättenverordnung. Diese Regelungen sind mangels eigenständiger anderer Prüfverfahren von der Baurechtsbehörde in ihre Erwägungen mit einzubeziehen. Das geschieht, indem die zuständigen Fachbehörden gemäß § 53 Abs. 2 S. 2 LBO als Belangstelle beteiligt werden und ihre Stellungnahmen in die Baugenehmigung einfließen.

4.5.3 Privatrechtliche Einwendungen

Private Rechte Dritter bleiben im Baugenehmigungsverfahren unberücksichtigt, § 58 Abs. 3 LBO (z.B: Dachvorsprung einer privilegierten Grenzgarage ragt in den Luftraum über dem Nachbargrundstück). Das gilt auch bei Verstößen gegen das Nachbarrechtsgesetz, das zivilrechtlicher Natur ist. Das zivilrechtliche Nachbarrecht durchzusetzen, obliegt allein dem hierdurch anspruchsberechtigten Bürger, nicht aber der Baurechtsbehörde.

4.5.4 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen, § 56 LBO

Verstößt ein Vorhaben gegen baurechtliche Vorschriften, wäre es an sich nicht genehmigungsfähig. Möglicherweise kann der Verstoß jedoch durch die Zulassung eines entsprechenden Dispenses ausgeräumt werden. Der Bauantrag ist dabei so auszulegen, dass eventuell erforderliche Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen konkludent mitbeantragt sind. Werden diese mit der Baugenehmigung erteilt, muß das gem. § 58 Abs. 1 S. 3 LBO in der Genehmigung explizit ausgesprochen werden. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind in der Baugenehmigung deswegen niemals konkludent mitenthalten.

Bedarf ein Vorhaben einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung und wird die Baugenehmigung ohne eine solche erteilt, ist diese rechtswidrig. Die Aufhebung einer Baugenehmigung richtet sich nach § 48 LVwVfG (Rücknahme einer rechtswidrigen Baugenehmigung) bzw. § 49 LVwVfG (Widerruf einer rechtmäßigen, ggf. auch einer rechtswidrigen Baugenehmigung).

Die Möglichkeiten und Voraussetzung für die Erteilung derartiger Dispense werden nachstehend in Nr. 4 dargestellt, so daß darauf verwiesen werden kann.

4.5.5 Nebenbestimmungen (Auflagen und Bedingungen)

Die Baugenehmigung kann, da auf ihre Erteilung ggf. ein Rechtsanspruch besteht, nur unter den Voraussetzungen des § 36 Abs. 1 LVwVfG mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Beifügung von derartigen Nebenbestimmungen kommt also nur in Betracht, wenn damit ein sonst gegebener Grund zur Versagung der Baugenehmigung ausgeräumt wird. Das bedeutet zugleich, daß die Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung nicht versagen darf, wenn sich der Versagungsgrund durch eine Auflage, Bedingung usw. beseitigen läßt.

Beispiele:

Verpflichtung zur

- Erstellung eines Kinderspielplatzes (vgl. § 9 Abs.2 LBO)
- Herstellung fehlender Stellplätze (vgl. § 37 LBO)

4.5.6 Rechtswirkungen, Form und Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung hat eine doppelte Rechtswirkung:

1. Sie stellt verbindlich fest, daß dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (Feststellungswirkung).
2. Zudem gestattet sie dem Bauherrn die Errichtung des genehmigten Bauwerks und dessen dauernde Nutzung (Gestattungswirkung).

Der enge Bezug der Baugenehmigung zum Baugrundstück zeigt sich in § 58 Abs. 2 LBO: Die Baugenehmigung gilt nämlich auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (sog. „Verdinglichung“ der Baugenehmigung).

Die Baugenehmigung ergeht schriftlich (§ 56 Abs. 1 Satz 2 LBO). Sie ist dem Bauherrn und denjenigen zuzustellen, die im Baugenehmigungsverfahren Einwendungen erhoben haben (§ 56 Abs. 1 Satz 5 und 6 LBO). Erst mit der Zustellung beginnt die Widerspruchsfrist von 1 Monat zu laufen; wenn keine Zustellung erfolgt, läuft eine Frist von 1 Jahr ab Kenntnisnahme vom Bauvorhaben.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt 3 Jahre und kann auf Antrag um weitere 3 Jahre verlängert werden. Der Antrag muß vor Ablauf der Frist gestellt werden. Wenn innerhalb der 3-Jahresfrist mit dem Bau begonnen wurde, läuft die Frist nicht (vgl. § 62 LBO).

4.6 Teilbaugenehmigung, § 61 LBO

Die Teilbaugenehmigung gem. § 61 LBO darf nicht mit dem Bauvorbescheid (siehe unten Nr. 8) verwechselt werden. Während der Bauvorbescheid keine Baugenehmigung ist, sondern nur entsprechend der in ihm geklärten baurechtlichen Fragen eine der Baugenehmigung entsprechende Feststellungswirkung entfaltet, ist die Teilbaugenehmigung eine „echte“ Baugenehmigung. Die Teilbaugenehmigung etwa für die Baugrube oder einzelne Bauteile kommt in Betracht, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags auch für das übrige Vorhaben von dessen Genehmigungsfähigkeit ausgegangen werden kann. Soweit die Teilbaugenehmigung inhaltlich reicht (z.B. Ausheben der Baugrube), entfaltet sie Feststellungs- und Gestattungswirkung. Aber auch insoweit setzt der Beginn der Bauarbeiten die Erteilung eines Baufreiabescheins voraus (§§ 61 Abs. 1 S. 2, 59 Abs. 1 S. 1 LBO).

5. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

5.1 Überblick

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren kann der Bauherr für alle Bauvorhaben wählen, für die auch das Kenntnisgabeverfahren möglich wäre, also für die Errichtung von

- Wohngebäuden
- sonstigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 7 Metern (gerechnet bis zum Rohfußboden des obersten Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist) - ausgenommen Gaststätten
- sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind
- Nebengebäuden und Nebenanlagen zu den vorgenannten Bauvorhaben.

Das vereinfachte Verfahren findet - wie das Kenntnisgabeverfahren auch - keine Anwendung auf Sonderbauten. Anders als das Kenntnisgabeverfahren hat das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren jedoch keinen räumlich beschränkten Anwendungsbereich; es gilt also sowohl in Innerortslagen als auch im Außenbereich. Sachlich ist es

daher abgesehen vom eingeschränkten Prüfungsumfang und den sich daraus ergebenden Rechtsfolgen an sich ein „normales“ Baugenehmigungsverfahren.

5.2 Ablauf des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens

- Im vereinfachten Verfahren erfolgt nur eine beschränkte Überprüfung der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. So prüft die Baurechtsbehörde nur die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit bauplanungsrechtlichen Vorschriften, mit Abstandsvorschriften und mit anderen fachrechtlichen Vorschriften bei Bauvorhaben im Außenbereich.
- Im Innenbereich erfolgt grundsätzlich keine Prüfung. Für die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gilt eine kürzere Bearbeitungsfrist (1 Monat). Auch fällt eine niedrigere Gebühr an als bei einer normalen Baugenehmigung. Dafür ist aber die Feststellungswirkung der Baugenehmigung und damit die Rechtssicherheit im vereinfachten Verfahren eingeschränkt: Die Baurechtsbehörde bestätigt durch diese Baugenehmigung nur, dass das Vorhaben in den geprüften Punkten mit dem geltenden Recht vereinbar ist. Im Übrigen ist die Bauherrin bzw. der Bauherr bzw. der Entwurfsverfasser selbst für die Rechtmäßigkeit des geplanten Vorhabens verantwortlich.
- Anstelle des Kenntnisgabeverfahrens kann auch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das folgt aus der Inbezugnahme des § 51 Abs. 1 LBO in § 52 Abs. 1 LBO.
- Das vereinfachte Verfahren hat gegenüber dem normalen Baugenehmigungsverfahren gem. § 52 Abs. 2 LBO einen deutlich reduzierten Prüfumfang, da grundsätzlich nur die planungsrechtliche Zulässigkeit und die Einhaltung der Abstandsflächen von der Baurechtsbehörde überprüft werden. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften werden nach Nr. 3 nur geprüft, soweit sie Anforderungen an eine Baugenehmigung enthalten oder soweit es sich um ein Außenbereichsvorhaben handelt. Der Bauherr kann jedoch auch das umfassendere und in der Regel mit höheren Gebühren verbundene und länger dauernde normale Baugenehmigungsverfahren wählen (§ 51 Abs. 6).
- Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist sachlich gleichwohl ein Baugenehmigungsverfahren, so daß für den Verfahrensablauf die Vorschriften für das „normale“ Baugenehmigungsverfahren gelten. Daher kann insoweit auf die obigen Ausführungen in Nr. 3 verwiesen werden.
- Im übrigen müssen derartige Vorhaben gem. § 52 Abs. 3 LBO, auch soweit Abs. 2 keine Prüfung vorsieht, insgesamt den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.
- Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren unterscheidet sich nach § 52 LBO im wesentlichen nur hinsichtlich des Umfangs der zu prüfenden Vorschriften vom „normalen“ Baugenehmigungsverfahren. Insoweit gelten die obigen Ausführungen zum Baugenehmigungsverfahren mit den aufgeführten Maßgaben und unter Berücksichtigung des eingeschränkten Prüfungsumfangs gem. § 52 Abs. 2 LBO auch für das vereinfachte Verfahren.
- Der Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ist dabei deckungsgleich mit dem des Kenntnisgabeverfahrens. Das folgt aus der Inbezugnahme des § 51 Abs. 1 LBO in § 52 Abs. 1 LBO. Erfasst werden also vor allem Wohngebäude sowie Nichtwohngebäude bis zu einer Höhe von 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m², ausgenommen Sonderbauten. Anders als das Kenntnisgabeverfahren ist ein räumlicher Geltungsbereich in § 52 nicht vorgesehen, so daß das vereinfachte Verfahren für die genannten Bauvorhaben auch außerhalb des Bereichs qualifizierter Bebauungspläne möglich ist. § 52 Abs. 1 LBO stellt zudem klar, daß das vereinfachte Verfahren zurücktritt, soweit das Vorhaben Gegenstand eines Kenntnisgabeverfahrens ist. Der Bauherr hat jedoch die Wahlfreiheit zwischen den Verfahren (vgl. § 51 Abs. 7). Er hat also die Wahl, ob er für sein Vorhaben das Kenntnisgabe- oder das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren in Anspruch nehmen will. Er kann außerdem auch das umfassendere und in der Regel mit höheren Gebühren verbundene und länger dauernde „normale“ Baugenehmigungsverfahren wählen (§ 51 Abs. 6). Eine gegenseitige Ausschlußregelung enthält die LBO insoweit nicht. Die Wahl der Baugenehmigung nach § 58 LBO kann sich aufgrund von deren umfassenderen Prüfung und der daraus folgenden erweiterten Feststellungswirkung dabei als vorteilhaft erweisen.
- Das vereinfachte Verfahren gem. § 52 Abs. 2 LBO hat gegenüber der Baugenehmigung nach § 58 Abs. 1 S. 1 LBO einen deutlich reduzierten Prüfumfang, da grundsätzlich nur die planungsrechtliche Zulässigkeit und die Einhaltung der Abstandsflächen von der Baurechtsbehörde überprüft werden. Für die Einhaltung der übrigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist der Bauherr selbst verantwortlich (vgl. § 52 Abs. 3 LBO). Da diese Bestimmungen ganz überwiegend der Gefahrenabwehr und der Nutzbarkeit von baulichen Anlagen dienen und damit regelmäßig im Eigeninteresse des Bauherrn liegen, kann hier nach dem Willen des Gesetzgebers auf eine öffentliche Präventivkontrolle verzichtet werden.

- Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften werden nach Nr. 3 nur geprüft, soweit sie Anforderungen an eine Baugenehmigung enthalten oder soweit es sich um ein Außenbereichsvorhaben handelt. Nach Nr. 3 a) werden andere öffentlich-rechtliche Anforderungen an die bauliche Anlage aus Fachgesetzen somit nur geprüft, wenn wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird (vgl. § 13 BImSchG). Auch hier obliegt die Einhaltung der Vorschriften der Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn bzw. den Planverfassern.
- Nach Nr. 3 b) ist davon abweichend vom Grundsatz der Nr. 3 a) bei Vorhaben im Außenbereich auch im vereinfachten Verfahren die Prüfung sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften vorgesehen, da Bauvorhaben im Außenbereich häufig Vorschriften des sog. Baunebenrechts, insbesondere des Naturschutzrechts entgegenstehen werden. Die Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren ohne Prüfung dieses anderen Fachrechts ist daher nicht sinnvoll. Damit ist hier regelmäßig auch eine Beteiligung der betroffenen Fachbehörden erforderlich.
- Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren führt zu einer Baugenehmigung, die wegen des eingeschränkten Prüfungsumfangs eine quasi „beschränkte öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung“ darstellt. Daraus folgt, daß zum einen zu nicht geprüften und entgegen § 52 Abs. 3 LBO nicht beachtetten Anforderungen später noch durch baurechtliche Anordnungen aufgegeben werden können (vgl. § 58 Abs. 6 LBO) und daß zum anderen Nachbareinwendungen, die nicht den Prüfungsumfang nach Absatz 2 betreffen und nicht berücksichtigt wurden, später – wie im Kenntnisgabeverfahren auch – vom Nachbar geltend gemacht werden müssen bzw. können, indem er von der Behörde ein Tätigwerden verlangt (zum sog. Anspruch auf baurechtliches Einschreiten, vgl. Kap. II. Nr. 2.1 und oben Nr. 4.2.2 c.).
- § 52 Abs. 3 LBO stellt für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren klar, daß das Bauvorhaben vollumfänglich den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen muß, auch soweit keine Prüfung vorgesehen ist. Damit gilt hier der gleiche Grundsatz wie bei verfahrensfreien Vorhaben (vgl. § 50 Abs. 5 LBO) sowie bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren (vgl. § 51 Abs. 4 LBO). Der Bauherr trägt insoweit die Verantwortung für die Einhaltung dieser Vorschriften. Bei einem Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, die außerhalb des Prüfprogramms nach Absatz 2 sind, kann die Baurechtsbehörde somit die Erteilung der Baugenehmigung unter den Voraussetzungen des § 47 LBO ablehnen, muß dies aber nicht. Dabei ist die Baurechtsbehörde aber nicht befugt, das ihr gesetzlich vorgegebene Prüfungsprogramm und damit die gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen für die zu erteilende Baugenehmigung zu erweitern. Vielmehr kann sie nur, wenn das Vorhaben gegen eine an sich im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht zum Prüfungsprogramm gehörenden Vorschrift verstößt, die Baugenehmigung wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses ablehnen, wenn das Bauvorhaben aus diesem Grund dauerhaft nicht verwirklicht werden darf (OVG Koblenz BauR 2009, 799; BayVGh, Urt. v. 01.07.2009 - 2 BV 08.2465 -, BauR 2009, 1627 Ls).
- Durch § 52 Abs. 4 wird sichergestellt, daß auch die Vorschriften, die nach Absatz 2 nicht geprüft werden, insbesondere aus dem Bauordnungsrecht, eingehalten werden. Soweit von ihnen abgewichen werden soll, sind Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen besonders zu beantragen. Bei Vorschriften aus dem Prüfungsbereich nach Absatz 2 gelten solche Anträge dagegen mit der Einreichung der Bauvorlagen wie im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren als stillschweigend gestellt. Die Regelung legt zudem fest, daß über die Anträge im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens und daher nicht wie im Kenntnisgabeverfahren in einem isolierten Verfahren entschieden wird. Die Bescheidung der Anträge findet somit Aufnahme in die Baugenehmigung. Das maßgebliche Prüfprogramm nach Absatz 2 wird dadurch jedoch nicht berührt.
- Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist also sachlich ein Baugenehmigungsverfahren, so daß für den Verfahrensablauf weitgehend die Vorschriften für das „normale“ Baugenehmigungsverfahren gelten. Daher kann insoweit auf die obigen Ausführungen zum Baugenehmigungsverfahren in Nr. 7 verwiesen werden.

6. Bauvoranfrage, § 57 LBO

Wie gesehen, sind zur Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn umfangreiche Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einreichen (vgl. § 53 Abs. 1 LBO). In der Praxis besteht daher häufig das Bedürfnis, einzelne Fragen eines Bauvorhabens vorab klären zu lassen (sog. Bauvoranfrage), ohne bereits alle Bauvorlagen des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens fertigen zu müssen (vgl. § 15 LBOVVO). Sind sich Bauherr und Entwurfsverfasser beispielweise unsicher, ob dem Vorhaben bestimmte Vorschriften von vornherein entgegenstehen, so dass das Bauvorhaben daran grundsätzlich scheitern könnte, bietet ihnen das Gesetz mit dem in § 57 LBO geregelten Bauvorbescheid eine (kostengünstige) Möglichkeit, diese Fragen von der Baurechtsbehörde vorab verbindlich klären zu lassen. Der Bauvorbescheid enthält insoweit die verbindliche Feststellung der Baurechtsbe-

hörde, daß dem Vorhaben hinsichtlich der zur Entscheidung gestellten Einzelfragen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Das gilt gem. § 50 Abs. 5 S. 2 LBO auch für die Frage der verfahrensfreiheit. Er entfaltet aber keine Gestattungswirkung. Der Bauvorbescheid ist insofern ein vorweg genommener Teil der Baugenehmigung. Der Bauvorbescheid ist sowohl verfahrensrechtlich als auch was den materiellrechtlichen Entscheidungsmaßstab angeht an die Baugenehmigung angelehnt (§ 57 Abs. 2 LBO). Für das Verfahren gelten daher die Ausführungen zur Baugenehmigung (Nr. 7) entsprechend.

Beispiel:

Der Bauherr beabsichtigt, in Dorfrandlage ein Einfamilienhaus zu errichten. Es ist unklar, ob das Baugrundstück, das erst noch erworben werden muß, sich im Innenbereich befindet oder ob es bereits dem Außenbereich zuzuordnen ist. Diese Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens kann der Bauherr mit einer Bauvoranfrage klären lassen. Ist das Vorhaben zulässig, erteilt die Baurechtsbehörde einen sog. Bauvorbescheid, der, sofern er bestandskräftig wird, verbindlich festgestellt, daß das Grundstück bebaut werden kann. Das Grundstück könnte dann im Beispielsfall wirtschaftlich risikolos erworben werden.

Wie die Baugenehmigung ist auch der Bauvorbescheid gem. § 57 Abs. 1 S. 2 LBO drei Jahre gültig.

7. Dispensentscheidungen

Ebenso wie im Bauplanungsrecht gem. § 31 BauGB können auch im Bauordnungsrecht nach § 56 LBO Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden. Beide Vorschriften haben aber scharf zu trennende Anwendungsbereiche. Während sich § 31 BauGB nur auf bauplanungsrechtliche Vorschriften bezieht, erfasst § 56 LBO ausschließlich bauordnungsrechtliche Normen.

§ 56 LBO fasst dabei drei unterschiedliche Dispensarten zusammen:

- Abweichungen nach Abs. 1 und 2
 - Ausnahmen nach Abs. 3 und 4 sowie
 - Befreiungen nach Abs. 5.
- Abweichungen von technischen Bauvorschriften sind gem. Abs. 1 zuzulassen, wenn dem Zweck der Vorschrift auf andere Weise entsprochen wird. Damit können u.U. neuere technische Entwicklungen auch dann Anwendung finden, wenn sie von der LBO oder den einschlägigen Regeln der Technik (§ 3 Abs. 3 LBO) abweichen.
 - Abweichungen von §§ 4 bis 37 LBO sind nach Abs. 2 zuzulassen, wenn dadurch besondere, enumerativ aufgezählte Ziele erreicht werden können und dies mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine spezielle Regelung für die Zulassung geringerer Tiefen der Abstandsflächen enthält § 6 Abs. 4 LBO.

Zu bemerken ist, daß in beiden Fällen bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Anspruch auf Zulassung der Abweichung besteht („... **sind** ... zuzulassen ...“).

- Ausnahmen von Regel- oder Sollvorschriften der LBO können nach Abs. 3 zugelassen werden, wenn dies in der LBO selbst oder in den auf der Grundlage der LBO erlassenen Vorschriften ausdrücklich vorgesehen ist, die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen und dies mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ein Anwendungsfall ist z.B. die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 S. 3 LBO (Waldabstand).
- Ausnahmen von §§ 4 bis 37 LBO können gem. Abs. 4 auch bei einzeln aufgezählten kleineren oder vorübergehenden Bauten zugelassen werden.

Zu bemerken ist, daß in diesen beiden Fällen der Zulassung einer Ausnahme bei Vorliegen der Voraussetzungen kein Anspruch auf Zulassung der Ausnahme besteht („... **können** zugelassen werden ...“). Es handelt sich also um eine Ermessensentscheidung.

- Befreiung von den §§ 4 bis 39 LBO oder auf der Grundlage der LBO erlassenen Vorschriften kann gemäß Abs. 5 erteilt werden, wenn Gründe des allgemeinen Wohls dies erfordern oder die Einhaltung im konkreten Fall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und in beiden Fällen die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Auch insoweit handelt es sich also um eine Ermessensentscheidung.

Wegen der fast wortgleichen Übereinstimmung mit § 31 BauGB, kann insofern auf die entsprechenden Ausführungen im begleitenden Skript „Bauplanungsrecht“ verwiesen werden.

Zu beachten ist, daß § 56 Abs. 5 LBO keine dem § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB („städtebaulich vertretbar“) entsprechende Öffnungsklausel hat. Das ist insbesondere bei örtlichen Bauvorschriften von Bedeutung, die zwar im Zu-

sammenhang mit einem Bebauungsplan stehen, jedoch nicht als dessen Festsetzung erlassen worden sind (vgl. § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 Abs. 6, 7 LBO). Dies betrifft im wesentlichen alle örtlichen Bauvorschriften, die bis zum Inkrafttreten der LBO 1972 und ab dem Inkrafttreten der LBO-Novelle 1995 erlassen worden sind. Von örtlichen Bauvorschriften, die auf der Grundlage der LBO-Fassungen 1972 und 1983, also in der Zeit zwischen dem 11.04.1972 und dem 01.01.1996 als Bestandteil eines Bebauungsplans erlassen worden sind, werden Ausnahmen und Befreiungen somit auf der Grundlage von § 31 BauGB erteilt (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 13.03.1997 - 3 S 2677/96 -, BWGZ 1998, 215 f; Sauter, Komm. z. LBO, § 74 Rz. 126). Wurden die örtlichen Bauvorschriften in dieser Zeit jedoch als selbständige Satzung erlassen, kann nur auf der Grundlage des § 56 Abs. 5 LBO Befreiung erteilt werden.

Mit dem Bauantrag ist konkludent auch ein evtl. notwendiger Antrag auf Gewährung des erforderlichen Dispenses gestellt. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist insoweit gem. § 56 Abs. 6 LBO ein besonderer Antrag erforderlich. Auch bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren müssen die notwendig werdenden Dispense gem. § 51 Abs. 5 S. 1 bzw. § 52 Abs. 4 LBO besonders beantragt werden.

8. Baufreigabe, § 59 LBO

Zwar stellt die Baugenehmigung verbindlich fest, dass dem Vorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen und gestattet dem Bauherrn die Errichtung und dauernde Nutzung des Vorhabens, die Zustellung der Baugenehmigung erlaubt ihm aber noch nicht, ohne weiteres mit den Bauarbeiten zu beginnen. Mit der Bauausführung darf der Bauherr vielmehr erst beginnen, wenn gem. § 59 Abs. 1 S. 1 LBO der Baufreigabeschein erteilt wurde (sog. Roter Punkt). Dieser soll sicherstellen, daß mit dem Bau erst begonnen wird, wenn alle Voraussetzungen für einen Baubeginn vorliegen, d.h. alle für den Baubeginn erforderlichen Auflagen und Bedingungen erfüllt sind, z.B. verkehrssichere Baustellenzufahrt, Bauleiterbestellung.

Keine Baufreigabe kann erfolgen, wenn der Bauherr Widerspruch gegen die Baugenehmigung erhoben hat, da diesem aufschiebende Wirkung zukommt, d.h. mit dem Bauvorhaben darf nicht begonnen werden, solange über den Widerspruch nicht bestandskräftig entschieden wurde.

Dies gilt **nicht bei Drittwidersprüchen** (Nachbar). Gemäß § 212 a BauGB hat hier ein Widerspruch **keine** aufschiebende Wirkung.

Eine Bauabnahme erfolgt nur, wenn die Baurechtsbehörde dies gem. § 67 Abs. 1 LBO in der Baugenehmigung ausdrücklich angeordnet hat.

9. Baulast, §§ 71, 72 LBO

Am Ende der verfahrensrechtlichen Vorschriften finden sich in den §§ 71 f LBO die in der Praxis außerordentlich bedeutsamen Vorschriften zu den Baulasten. Die Bedeutung der Baulasten beruht darauf, daß sie ein äußerst wirksames Mittel darstellen, um grundstücksbezogene Voraussetzungen für die Zulässigkeit baurechtlich relevanter Maßnahmen ohne ein aufwändiges formelles Verfahren zu schaffen.

Grundsätzlich darf ein Bauvorhaben nur ausgeführt werden, wenn es öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht (vgl. § 58 Abs. 1 Satz 1 LBO). Problematisch wird dies, wenn ein Grundstück bebaut werden soll, das z.B. keinen unmittelbaren Zugang zu einer öffentlichen Straße hat (§ 4 Abs. 1 LBO), wenn die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden, wenn mehrere Grundstücke mit einem Gebäude bebaut (§ 4 Abs. 2 LBO) oder wenn notwendige Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf einem anderen Grundstück eingerichtet werden sollen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 LBO). Insofern geht es um Abweichungen von Vorgaben des Baurechts, die nur zulässig sind, wenn der Zweck der Vorschrift trotzdem auf Dauer gesichert bleibt. Diese Sicherung erfolgt durch ein spezifisches Instrument des öffentlichen Baurechts, der Baulast. Die Baulast ist so z.B. ein Zugeständnis des Nachbarn, sein Grundstück für erforderliche Abstands-, Zufahrts- oder Stellplatzflächen zu nutzen. Die Baulast bewirkt also keine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, sondern sie räumt rechtliche Hindernisse aus, die einem Bauvorhaben sonst im Wege stünden. Baulasten sind unwiderruflich und gelten auch für Rechtsnachfolger. Damit ist zum einen die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks dauerhaft gesichert, zum anderen ist so auch gewährleistet, dass die Bebauung des Nachbargrundstücks entsprechend eingeschränkt wird, weil die doppelte Inanspruchnahme einer Fläche etwa für eine Abstandsfläche nicht zulässig wäre. Die Baulast kann also bei Bauplätzen wie etwa Baulücken, bei denen bestimmte Vorgaben des Plans oder anderer baurechtlicher Vorschriften zu Abständen, Zufahren, Stellplätzen oder ähnlichem nicht erfüllt werden können, von großer Bedeutung sein. Die Lösung kann sich dann aus dem „Gang über Nachbars Grundstück“ ergeben.

§ 71 Abs. 1 LBO definiert die Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt. Während im Wege einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff BGB) oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB) nur Duldungs- oder Unterlassungspflichten eines Grundstückseigentümers gesichert werden können, kann durch Baulast auch eine Pflicht zu einem positivem Tun übernommen werden.

Die Baulast wird durch Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baurechtsbehörde übernommen (§ 71 Abs. 1 S. 1 LBO), die vor der Baurechtsbehörde oder der Gemeinde abgegeben werden kann (§ 71 Abs. 2 Hs. 1 LBO). Sie erlischt durch schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde (§ 71 Abs. 3 S. 1 LBO). Folglich begründet die Baulast eine rechtliche Verpflichtung (nur) gegenüber der Baurechtsbehörde. Die Baulast ist also eine grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers gegenüber der Baurechtsbehörde. Sie ist unwiderruflich und gilt für den Eigentümer und seine Rechtsnachfolger, auch den Ersterher im Rahmen der Zwangsversteigerung. Indem nach § 71 Abs. 3 S. 2 LBO der Verzicht aber davon abhängt, dass ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht und nach S. 3 vor dem Verzicht auch die durch die Baulast Begünstigten gehört werden sollen, erfahren die durch die Baulast materiell Begünstigten eine gewisse Absicherung.

Die Baulast kann z.B. in der Duldung bestehen, dass der Eigentümer eines Hinterliegergrundstücks das Nachbargrundstück überquert, um Zugang oder Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zu erlangen. Durch Baulasten können somit Bauvorhaben, die ansonsten nicht genehmigt werden dürften, genehmigungsfähig werden (Sicherung der Erschließung, insbesondere der Zufahrt; Sicherung von Stellplätzen oder von Nutzungsbindungen).

Will beispielsweise die Gemeinde zur Absicherung der Rechtmäßigkeit ihrer Abwägung bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB dinglich sicherstellen, daß die zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderliche Pflege einer Streuobstwiese auf einem bestimmten Grundstück dauerhaft durchgeführt wird, kann sie dies nur durch die Eintragung einer Baulast erreichen.

In ihren Rechtswirkungen ähnelt die Baulast am ehesten noch einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff BGB), nur ist das durch sie begründeten Rechtsverhältnis nicht zivil-, sondern öffentlich-rechtlicher Natur. Die Baulast kann daher nicht durch eine Grunddienstbarkeit ersetzt werden, wengleich die Übernahme der Baulast regelmäßig auf einem entsprechenden privatrechtlichen Vertrag basieren wird, in dem die „Partner“ auch eine entsprechende Entschädigung festlegen.

Die öffentlich-rechtliche Qualität der Baulast hat zwei wesentliche Konsequenzen:

1. Der Verstoß gegen die mit einer Baulast übernommene Verpflichtung ist ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, der die Baurechtsbehörde zum Erlass einer mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Anordnung berechtigen kann (vgl. OVG Berlin NJW 1994, 2971: Baulast zur Beheizung des Nachbargrundstücks). Der Begünstigte hat dagegen aus der Baulast gegen den anderen Eigentümer keinen eigenen Anspruch; dieser könnte sich allenfalls aus dem der Baulastübernahme zugrundeliegenden privatrechtlichen Vertrag ergeben.

2. Die Baulast wird durch einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers begründet. Ist sie wirksam geworden, kann der Grundstückseigentümer bzw. sein Rechtsnachfolger über die Baulast nicht mehr verfügen, sie also auch nicht widerrufen. Dies ist auch einvernehmlich mit dem Begünstigten der Baulast nicht möglich. Ohne Mitwirkung der Baurechtsbehörde können die Beteiligten deshalb eine einmal begründete Baulast nicht mehr aus der Welt schaffen. Gemäß § 71 Abs. 3 Satz 1 LBO erlischt die Baulast nur durch schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde, wobei auf die Abgabe der Verzichtserklärung ein Rechtsanspruch besteht, wenn kein öffentliches Interesse an der Baulast mehr vorliegt. Die Befugnis, über die Baulast zu verfügen, steht also allein der Baurechtsbehörde zu, nicht, wie bei einer Grunddienstbarkeit, dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks.

Ein Überblick über die in der LBO angesprochenen Baulastarten lässt die vielseitigen Einsatzmöglichkeiten der Baulast in der Praxis erkennen, z.B.:

- Zufahrtsbaulast, § 4 Abs. 1 LBO:
Sicherung der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche
- Vereinigungsbaulast, § 4 Abs. 2 LBO:
Sicherung der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke als ein Baugrundstück
- Abstandsflächenbaulast, § 7 Abs. 1 Satz 1 LBO:
Sicherung der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück
- Anbaubaualast, § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBO:
Sicherung einer entsprechenden Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück
- Stellplatzbaulast, § 37 Abs. 4 Satz 2 LBO:
Sicherung der Benutzbarkeit eines Grundstücksteils als Stellplatz.

Darüber hinaus gibt es gemäß § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB noch weitere, denkbare Sonderfälle, z.B. die Anbindung einer Betriebsleiter- oder Altenteilerwohnung an den Betrieb.

Die Baulast wird nicht in das Grundbuch, sondern in ein besonderes öffentlich-rechtliches Verzeichnis eingetragen, das Baulastenverzeichnis (§ 72 Abs. 1 LBO). Die Eintragung hat lediglich deklaratorische Bedeutung (vgl. VGH Bad.-Württ. BRS 35 Nr. 164). Dieses Verzeichnis wird gem. § 72 Abs. 3 LBO von der Gemeinde geführt. Ähnlich wie das Grundbuch unterliegt das Baulastenverzeichnis einer beschränkten Publizität, genießt aber keinen öffentlichen Glauben. Wenn der Erwerber eines Grundstücks sich also vergewissern will, dass er lastenfreies Eigentum erwirbt, sollte er nicht nur im Grundbuch, sondern auch im Baulastenverzeichnis nachschauen.

V. Repressives Bauordnungsrecht

Wie schon in Nr. 4.2.2 dargestellt, obliegt der jeweils zuständigen Baurechtsbehörde neben der Erteilung von Baugenehmigungen auch die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung (§ 47 Abs. 1 Satz 1 LBO). Ob eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung gegeben ist, hängt von der formellen und materiellen Legalität eines Bauvorhabens und damit von der Einhaltung der oben erläuterten öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab.

Im Rahmen der ihnen obliegenden Gefahrenabwehr haben die Bauaufsichtsbehörden nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen treffen (§ 47 Abs. 1 Satz 2 LBO).

Ergänzend wird insoweit auf die obigen Ausführungen in Nr. 4.2.2 verwiesen.

1. Baueinstellung, § 64 LBO

Nach § 64 Abs. 1 S. 1 LBO kann die Einstellung der Bauarbeiten angeordnet werden, wenn eine bauliche Anlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder abgebrochen wird. Dies betrifft, wie die Aufzählung in Satz 2 zeigt, insbesondere formell illegale Bauvorhaben. Formell illegal ist u.a. ein Bauvorhaben, das ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend von der Baugenehmigung. Wegen der einzelnen Anwendungsfälle vgl. die Aufzählung in § 64 Abs. 1 Satz 2 LBO.

Ohne daß es dann auf die materielle Legalität, also die Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften ankäme, kann die Baurechtsbehörde derart formell illegale Bauarbeiten durch schriftliche oder mündliche Verfügung in Form eines Verwaltungsaktes einstellen. Der Erlaß der Baueinstellungsverfügung steht im Ermessen der Bauaufsicht. Zur Ermessensausübung siehe oben Nr. 4.2.2 Buchst. c.

Wird die Baueinstellung nicht beachtet, kann die Baurechtsbehörde als Vollstreckungsmaßnahme die Baustelle nach § 64 Abs. 2 LBO versiegeln und ggf. die Geräte und Baustoffe beschlagnahmen.

2. Abbruchsverfügung und Nutzungsuntersagung, § 65 LBO

Sind in rechtswidriger Weise vollendete Tatsachen geschaffen, kommt gem. § 65 LBO der Erlass einer Abbruchsanordnung oder einer Nutzungsuntersagung in Betracht. Gemäß § 65 LBO kann der teilweise oder vollständige Abbruch einer Anlage, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurde, angeordnet oder deren Nutzung untersagt werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

2.1 Abbruchsanordnung, § 65 Satz 1 LBO

Für den Bauherrn ist insbesondere eine Beseitigungsanordnung naturgemäß weitaus gravierender als eine Baueinstellung. Muß er die bauliche Anlage nämlich wieder abreißen, kann dies mit erheblichen Kosten verbunden sein. Die Beseitigungsanordnung ist deshalb aus rechtsstaatlichen Gründen nur zulässig, wenn die betreffende Anlage sowohl materiell als auch formell baurechtswidrig ist, d.h. seit ihrer Errichtung fortlaufend im Widerspruch zu materiellem Baurecht steht und nicht durch eine Baugenehmigung gedeckt ist. Daher scheiden sowohl eine Nutzungsuntersagung (§ 65 S. 2 LBO) als auch erst recht eine Abbruchsanordnung nach § 65 S. 1 LBO aus, soweit die Gestattungswirkung einer evtl. gegebenen Baugenehmigung reicht. Dabei ist es unerheblich, ob die Baugenehmigung möglicherweise rechtswidrig ist; sie darf nur nicht gemäß § 44 LVwVfG nichtig sein. Insoweit müßte ggf. eine rechtswidrige Baugenehmigung zuvor aufgehoben, insbesondere nach § 48 LVwVfG zurückgenommen werden. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben genügt demgemäß die materielle Baurechtswidrigkeit.

Die formelle Illegalität ist nach denselben Grundsätzen zu beurteilen wie bei der Baueinstellung.

Ob materielle Illegalität gegeben ist, richtet sich danach, ob die Anlage mit den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist oder zumindest Bestandsschutz genießt. Bestandsschutz bedeutet in diesem Fall, daß eine Anlage, die zu irgendeinem Zeitpunkt mit dem materiellen Recht in Einklang gestanden hat, weiterhin Bestand haben und auch weiter genutzt werden darf, selbst wenn sie inzwischen dem geltenden Recht widerspricht. Auch eine längerfristige Duldung durch die Behörde kann eine materiell schutzwürdige Position des Bauherrn begründen. Eine Beseitigung der Anlage scheidet dann aus.

Die Beseitigungsanordnung ist ebenfalls ein Verwaltungsakt, der im Ermessen der Baurechtsbehörde steht. Streitig ist, ob sich dieses Ermessen bei einem Verstoß gegen nachbarschützende öffentlichrechtliche Vorschriften automatisch dahingehend auf Null reduziert, daß dem Nachbarn ein verwaltungsgerichtlich durchsetzbarer Rechtsanspruch auf ein Einschreiten gegen die Behörde zusteht. Nach wohl zutreffender Auffassung dürfte es insoweit wesentlich darauf ankommen, ob der Nachbar über den bloßen Rechtsverstoß hinaus auch tatsächlich erheblich beeinträchtigt ist (VGH Bad.-Württ. BauR 1995, 219 ff; OVG Münster BauR 1998, 537 ff).

Für die Beseitigungsanordnung gilt in besonderem Maße der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Er begrenzt das Ermessen der Baurechtsbehörde. Aufgrund der besonderen Intensität des damit einhergehenden Eingriffs setzt die Abbruchsanordnung somit voraus, daß nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Der Abbruch der Anlage ist somit nur die „ultima ratio“. In den Fällen einer nur formellen Rechtswidrigkeit können rechtmäßige Zustände möglicherweise aber schon durch die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung herbeigeführt werden. Insoweit kann dem Eigentümer durch eine Anordnung nach § 47 Abs. 1 S. 2 LBO aufgegeben werden, die entsprechenden prüffähigen Bauvorlagen einzureichen. Ist die bauliche Anlage materiell rechtswidrig, kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit der Mittel im Einzelfall eine Nutzungsuntersagung der Abbruchsanordnung und die Anordnung des nur teilweisen Abbruchs der vollständigen Beseitigung vorgehen. Im Einzelfall kann jedoch auch die Anordnung des Sofortvollzugs zulässig sein, wenn die Verfügung offensichtlich rechtmäßig ist und eine besondere Dringlichkeit des Eingreifens besteht.

In diesem Zusammenhang ist auch die Abgrenzung von § 65 S. 1 LBO zu § 47 Abs. 1 S. 2 LBO von Bedeutung. Muß beispielsweise ein rechtmäßig errichtetes Gebäude abgebrochen werden, weil zu befürchten ist, dass es einstürzt und dadurch Gefahren für Leben und Gesundheit bestehen, ist nicht der Anwendungsbereich des § 65 S. 1 LBO eröffnet, einschlägig ist vielmehr die bauordnungsrechtliche Generalklausel nach § 47 Abs. 1 S. 2 LBO i. V. m. §§ 13, 3 LBO.

Der Erlaß der Abbruchsverfügung steht im Ermessen der Baurechtsbehörde. Zur Ermessensausübung siehe oben Nr. 4.2.3.

2. 2 Nutzungsuntersagung, § 65 Satz 2 LBO

Gem. § 65 Satz 2 LBO kann die Nutzung von Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfolgt, untersagt werden. Ein solcher Widerspruch setzt wie bei einer Abbruchsanordnung voraus, daß die Nutzung nicht durch eine Baugenehmigung gedeckt ist (formelle Illegalität) und seit ihrem Beginn fortdauernd gegen materielles Baurecht verstößt (materielle Illegalität; VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 22.01.1996 - 8 S 2964/95 - VBIBW 1996, 300 m.w.N.; a.A. OVG Saarlouis, Beschluß vom 30.6.2009 - 2 B 367/09 -, Bay. VGH, Urteil vom 05.12.2005 - 1 B 03.2608 -, BauR 2006, 1882-1883: formelle Rechtswidrigkeit in Anlehnung an die Baueinstellung ausreichend). Sie kommt somit z.B. in Betracht, wenn ein Wohngebäude zu Gewerbebezwecken, genutzt wird. Die Nutzungsuntersagung enthält insoweit inhaltlich Elemente der Baueinstellungs- und der Beseitigungsanordnung.

Die Nutzungsuntersagung steht im Ermessen der Bauaufsicht. Eine Ermessensreduzierung auf Null und ein damit einhergehender Nachbaranspruch auf Einschreiten kann bei rücksichtslosen Nutzungen je nach Lage der Dinge gegeben sein.

Für den Erlaß einer Nutzungsuntersagung gemäß § 65 Satz 2 LBO gelten im übrigen die vorstehenden Ausführungen zur Abbruchsanordnung entsprechend.

Eine Anordnung der Baurechtsbehörde, mit der die Aufnahme einer bisher noch nicht ausgeübten Nutzung untersagt wird (Nutzungsaufnahmeuntersagung), findet dagegen ihre Rechtsgrundlage in der allgemeinen Eingriffsermächtigung der Baurechtsbehörde gem. § 47 Abs. 1 Satz 2 LBO und nicht in § 65 Satz 2 LBO (vgl. dazu unten). Im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen einer solchen Nutzungsaufnahmeuntersagung reicht die formelle Baurechtswidrigkeit der beabsichtigten Nutzung aus (VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 28.06.2010 - 8 S 708/10 -). Bereits der Verstoß gegen die Ordnungsfunktion des formellen Baurechts rechtfertigt danach die Unterbindung des Beginns der genehmigungsbedürftigen, aber nicht genehmigten Nutzung. Damit wird verhindert, daß sich derjenige, der ohne Genehmigung eine Nutzung aufnimmt, gegenüber demjenigen, der ordnungsgemäß das Genehmigungsverfahren betreibt, Vorteile erhält, die ihm nicht zustehen (vgl. VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 01.02.2007 - 8 S 2606/06 -, VBIBW 2007, 226).

3. Maßnahmen nach § 47 Abs. 1 Satz 2 LBO

Gemäß § 47 Abs. 1 S. 2 LBO kann die Baurechtsbehörde generell diejenigen Maßnahmen ergreifen, die zur Einhaltung und Wiederherstellung baurechtmäßiger Zustände erforderlich sind. Insoweit kann auf die obigen Ausführungen in Kap. II. Nr. 4.2 verwiesen werden.

Die Abgrenzung der Anwendungsbereiche von § 47 Abs. 1 S. 2 und § 65 LBO bereitet in der Praxis häufig Schwierigkeiten. So ist § 65 LBO zwar grundsätzlich die speziellere Vorschrift, setzt aber - wie ausgeführt - voraus, daß die bauliche Anlage von Anfang an formell und materiell rechtswidrig war. Tritt nun aber z.B. wegen mangelnder Unterhaltung nachträglich ein baurechtswidriger Zustand (Baufälligkeit) ein, kann die Baurechtsbehörde nur gem. § 47 Abs. 1 S. 2 LBO einschreiten (VGH Baden-Württemberg VBIBW 1988, 111). Das gilt in gleicher Weise für die Anordnung der Beseitigung eines begonnen, aber noch nicht vollendeten Bauwerks (VGH Baden-Württemberg BWVPr 1984, 257). Außerdem ermächtigt die Vorschrift auch zu präventiven Maßnahmen wie der Untersagung des beabsichtigten Aufstellens eines Wohnwagens im Außenbereich (VGH Baden-Württemberg BauR 1978, 300).

Auch die Anordnung, ein größer oder anders ausgeführtes Bauvorhaben auf das genehmigt Maß zu verkleinern bzw. den genehmigten Zustand zurückzuführen, kann nur auf § 47 Abs. 1 S. 2 und nicht auf § 65 Satz 1 LBO gestützt werden. Das ergibt sich aus dem Umstand, daß der Bauherr dabei nicht nur die rechtswidrig errichteten Teile des Bauwerks entfernen, sondern auch die verbleibenden Teile in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzen muß (VGH Baden-Württemberg BRS 27 Nr. 200).

Um im Fall des ungenehmigten Bauens überhaupt feststellen zu können, was errichtet worden ist, kann die Baurechtsbehörde dem Bauherrn gem. § 47 Abs. 1 Satz 2 LBO aufgeben, prüffähige Bauvorlagen (Pläne, vgl. LBOVVO) einzureichen (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 27.01.1987 - 3 S 3210/87; VGH Kassel NVwZ-RR 2004, 32). Dagegen kann Stellung eines Bauantrags weder gefordert noch erzwungen werden (OVG Münster BauR 2003, 677).

VI. Örtliche Bauvorschriften, § 74 LBO

Während durch § 73 LBO die oberste Baurechtsbehörde und die Landesregierung ermächtigt werden, detaillierte Folgeregelungen zur LBO durch Rechtsverordnungen zu treffen, ermächtigt § 74 LBO die Gemeinden, örtliche Bauvorschriften vor allem zur Lenkung der baugestalterischen Entwicklung durch Satzung zu erlassen. Auch wenn in § 74 Abs. 7 LBO davon die Rede ist, dass örtliche Bauvorschriften „zusammen mit einem Bebauungsplan beschlossen“ werden, hat der Landesgesetzgeber hierdurch keinen Gebrauch von der Möglichkeit nach § 9 Abs. 4 BauGB gemacht, örtliche Bauvorschriften in Bebauungspläne als Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 BauGB zu behandeln.

Hierauf wurde bereits oben in Nr. 5.2 eingegangen.

§ 74 Abs. 7 LBO normiert daher lediglich einen verfahrensrechtlicher Gleichlauf. Auch im Fall von sog. kombinierten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO bleibt es deshalb dabei, dass es sich rechtlich um zwei selbstständige und in ihrem rechtlichen Schicksal nicht verknüpfte Satzungen handelt.

VII. Baugebühren

Seit der Novellierung des Landesgebührengesetzes (LGebG) durch Gesetz vom 14. 12. 2004 (GBl. S. 895) setzen die Landratsämter, Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden für ihre Tätigkeiten als untere Baurechtsbehörden gemäß § 4 Abs. 3 LGebG die gebührenpflichtigen Tatbestände und die Höhe der Gebühren dezentral, d.h. jeweils für sich durch Rechtsverordnung bzw. Satzung fest. Dies führt dazu, dass in Baden-Württemberg von den Baurechtsbehörden z.B. für die Erteilung einer Baugenehmigung Gebühren in unterschiedlicher Höhe erhoben werden.

Das gilt nicht für die Gebühren und Kosten der Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Baurechtsbehörde, die jedoch diese Aufgabe nach § 47 Abs. 2 LBO i.V.m. § 17 Abs. 3 S. 2 LBOVVO dem Prüffingenieur oder Prüffant (Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Verzeichnisse der Prüffämter und Prüffingenieure für Bautechnik, GABl. 2011, 166 ff; vgl. § 6 BauPrüfVO) übertragen kann. Hierfür sind die entsprechenden Gebühren gem. § 7 BauPrüfVO landeseinheitlich festgelegt.