



Vorlesung „Grundzüge des Baurechts“

Prof. Dr. Dr. Durner LL.M.

Das öffentliche Baurecht

Was würde wohl geschehen, wenn es kein staatliches Baurecht gäbe?

- Schrankenlose Bodennutzung
- Ungeordnetes Städtebild
- Gefährliche und unhygienische Zustände

Das gemeinwohlorientierte Baurecht regelt die **bauliche** und sonstige **Nutzung** von **Grund und Boden**. Auch manche Normen des Zivilrechts beziehen sich auf die Nutzung von Grund und Boden und die Errichtung von Bauwerken (z.B. §§ 903 ff., 631 ff. BGB).

Das öffentliche Baurecht

Öffentliches Baurecht = **Gesamtheit der rechtlichen Regelungen, die sich auf die Zulässigkeit, die Ordnung und die Förderung der Errichtung von baulichen Anlagen sowie auf die bestimmungsgemäße Nutzung dieser Anlagen beziehen.**

Die **Gesetzgebungskompetenzen des Bundes** in Art. 74 Abs. 1 Nrn. 18 und 31 GG decken nach dem weichenstellenden Baurechtsgutachten BVerfGE 3, 407 ff. **nur Teilbereiche** dieser Materie ab.

Baurecht im engeren Sinne = **Oberbegriff** für die Rechtsmaterien des **Bauplanungs-** (Städtebaurechts) des Bundes und des **Bauordnungsrechts** (Baupolizeirecht) der Länder.

Verhältnis Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht

1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht ist bundesrechtlich geregelt und betrifft die Bodennutzung, ist also auf Grundstücke und Flächen bezogen.

Rechtsgrundlagen: Vor allem **Baugesetzbuch** (BauGB) sowie **Baunutzungsverordnung** (BauNVO), auf Grundlage von § 9a BauGB erlassen

Aufgabe der Bauleitplanung = Vorbereitung und **Leitung der baulichen** und sonstigen **Nutzung** der Grundstücke (§ 1 Abs. 1 BauGB); in den Flächenstaaten grundsätzlich Aufgabe der Gemeinden (vgl. §§ 1 Abs. 1, 203 BauGB).

Verhältnis Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht

2. Bauordnungsrecht I

Bauordnungsrecht ist dagegen nicht flächen-, sondern **objektbezogen**.

→ Damit kein Bodenrecht i.S.v. Art. 74 I Nr. 18 GG, sondern Ordnungs- und Polizeirecht, das Art. 70 GG unterfällt; vgl. dazu auch **§ 3 I Satz 1 BauO NRW**

Bauordnungsrechtliche Normen finden sich in den Landesbauordnungen, in NRW in der **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (BauO NRW) vom 21.7.2018.

Verhältnis Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht

2. Bauordnungsrecht II

Aufgabe des Bauordnungsrechts:

- a) **Abwehr von Gefahren** für die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Bereich des Bauens durch
- Regelung der ordnungsrechtlichen Anforderungen an ein konkretes Bauwerk
 - Gewährleistung der Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen, präventiv durch die Baugenehmigung, repressiv durch Ermächtigung der Baubehörde zur Einstellung bzw. Beseitigung eines Vorhabens
- b) Schutz vor baulichen **Verunstaltungen**, Gewährleistung sozialer **Mindeststandards** (Mindestausstattung von Wohnungen, vgl. § 47 BauO NRW)

Verhältnis Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht

3. Verknüpfung von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht haben materiell-rechtliche Überschneidungsbereiche und sind verfahrensrechtlich **verknüpft**:

- Im Baugenehmigungsverfahren muss ein Bauvorhaben nach **§ 74 I BauO NRW** bauplanungsrechtlichen **und** bauordnungsrechtlichen Vorschriften genügen.
- Nach flächenbezogenem Bauplanungsrecht muss sich das konkrete bauliche Vorhaben in das jeweilige Baugebiet einfügen. Das objektbezogene Bauordnungsrecht enthält Regelungen u.a. über die Sicherheit und die Beziehung des Bauwerks zu den Nachbargrundstücken.