

# **Öffentliches Baurecht II:** **Bauordnungsrecht, Nachbarschutz,** **Rechtsschutz**

Otto

8., neu bearbeitete Auflage 2023  
ISBN 978-3-406-78384-5  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition.  
Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage  
C.H.BECK und Franz Vahlen.  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit:

über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](http://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Schriftenreihe  
der Juristischen Schulung  
Band 108

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Öffentliches Baurecht II

Bauordnungsrecht, Nachbarschutz, Rechtsschutz

von

Dr. Christian-W. Otto

Universitätsprofessor an der Technischen Universität Berlin

8., neu bearbeitete Auflage 2022

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag: Otto ÖffBauR II



[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN Print 978 3 406 78384 5

ISBN E-Book 978 3 406 78385 2

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

(Adresse wie Verlag)

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

CO<sub>2</sub>  
neutral

[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Auch in der 8. Auflage dieses Lehrbuchs steht die Vermittlung des Bauordnungsrechts und des zugehörigen Rechtsschutzes im Mittelpunkt der Darstellungen. Das Buch soll vorrangig in der Lehre, daneben auch unseren Berufskollegen in Anwaltschaft und Richterschaft und nicht zuletzt den im Bauwesen tätigen Nichtjuristen von Nutzen sein.

Die Texte und Fußnoten sollen weder die Kommentare zum Bauordnungsrecht ersetzen noch eine Sammlung von Rechtsprechungs- und Literaturnachweisen bilden. Zahlreiche offene Fragen werden nur angerissen. Sie können und sollen nicht in einer Tiefe erörtert werden, wie dies für die Kommentierungen oder Aufsätze in den Fachzeitschriften angezeigt ist. Daher ersetzt dieses Buch nicht diese Werke. Es soll jedoch die Grundlage bilden, um sich in Literatur und Rechtsprechung vertiefend mit den dort erörterten Fragestellungen auseinanderzusetzen. Die Fundstellen sind daher deutlich gekürzt, zugleich aber auch aktualisiert worden. Die Reduzierung der Fußnoten ist auch der Tatsache geschuldet, dass – anders als in früheren Auflagen – Datenbanken (beck-online) fast überall zur Verfügung stehen. Durch Verlinkungen ist leicht möglich, weitere Fundstellen zu entdecken. Um die Suche im Internet zu erleichtern, sind die Rechtsprechungsnachweise ganz überwiegend mit Entscheidungsdatum und Aktenzeichen angegeben worden.

In der Darstellung des Bauordnungsrechts sind die Schwerpunkte leicht verschoben und einige Fragestellungen anschaulicher aufgearbeitet worden. Für die Darstellung des Bauordnungsrechts ist die nordrhein-westfälische Bauordnung als Leitbild gewählt worden, punktuell wird auf abweichende Regelungen anderer Länder verwiesen. Anhand von Abbildungen soll das Verständnis von der Materie leichter zugänglich gemacht werden. So ist dieses Buch nicht nur an Juristen, sondern an alle Personen adressiert, die mit dem Bauordnungsrecht zu tun haben.

Um die Texte gut lesbar zu halten, habe ich vom generischen Maskulinum Gebrauch gemacht.

Grafiken und Abbildungen sind frei erfunden. Sie können in ihrem Maßstab leicht verzerrt sein.

Meinem Mitarbeiter, Herrn Dr. P. Schulz, danke ich sehr herzlich für seine tatkräftige Unterstützung.

Berlin/Potsdam, im August 2022

*Christian-W. Otto*



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Vorwort .....                                                                     | V          |
| Inhaltsverzeichnis .....                                                          | IX         |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                       | XVII       |
| Literaturverzeichnis .....                                                        | XXI        |
| <br>                                                                              |            |
| <b>1. Teil. Das materielle Bauordnungsrecht .....</b>                             | <b>1</b>   |
| § 1. Einführung in das materielle Bauordnungsrecht .....                          | 1          |
| § 2. Begriffe und allgemeine Anforderungen .....                                  | 15         |
| § 3. Das Grundstück und seine Bebauung .....                                      | 26         |
| § 4. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung .....                          | 46         |
| § 5. Besondere Anforderungen an die Bauausführung .....                           | 61         |
| <br>                                                                              |            |
| <b>2. Teil. Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht .....</b>                   | <b>83</b>  |
| § 6. Einführung in das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht .....                | 83         |
| § 7. Das Baugenehmigungsverfahren .....                                           | 101        |
| § 8. Die Baugenehmigung und andere Zulassungsentscheidungen .....                 | 139        |
| § 9. Ersatzansprüche bei Fehlern im Baugenehmigungsverfahren .....                | 186        |
| <br>                                                                              |            |
| <b>3. Teil. Die bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse .....</b>              | <b>193</b> |
| § 10. Einführung in das Recht der Eingriffsbefugnisse .....                       | 193        |
| § 11. Das Betreten von Grundstücken und baulichen Anlagen .....                   | 208        |
| § 12. Eingriffe bei rechtswidrigen Bauarbeiten .....                              | 212        |
| § 13. Eingriffe bei rechtswidrig errichteten baulichen Anlagen .....              | 216        |
| § 14. Eingriffe bei rechtswidriger Nutzung .....                                  | 234        |
| § 15. Eingriffe bei rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen .....                | 240        |
| § 16. Die allgemeine bauordnungsrechtliche Befugnisnorm (Generalermächtigung) ... | 248        |
| <br>                                                                              |            |
| <b>4. Teil. Der baurechtliche Nachbarschutz .....</b>                             | <b>253</b> |
| § 17. Einführung in den baurechtlichen Nachbarschutz .....                        | 253        |
| § 18. Schutznormen des materiellen Rechts .....                                   | 276        |
| § 19. Schutznormen des Verfahrensrechts .....                                     | 296        |
| § 20. Schutz gegen rechtswidriges Bauen .....                                     | 303        |
| <br>                                                                              |            |
| <b>5. Teil. Besonderheiten des Rechtsschutzes .....</b>                           | <b>309</b> |
| § 21. Der Rechtsschutz des Bauherrn .....                                         | 309        |
| § 22. Der Rechtsschutz des Nachbarn .....                                         | 318        |
| § 23. Der Rechtsschutz der Gemeinde .....                                         | 336        |
| <br>                                                                              |            |
| Sachverzeichnis .....                                                             | 345        |



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort .....                                                                                        | V         |
| Inhaltsübersicht .....                                                                               | VII       |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                                          | XVII      |
| Literaturverzeichnis .....                                                                           | XXI       |
| <br>                                                                                                 |           |
| <b>1. Teil. Das materielle Bauordnungsrecht .....</b>                                                | <b>1</b>  |
| <b>§ 1. Einführung in das materielle Bauordnungsrecht .....</b>                                      | <b>1</b>  |
| I. Rechtsgrundlagen des materiellen Bauordnungsrechts .....                                          | 1         |
| 1. Bauordnungsrecht als Landesrecht .....                                                            | 1         |
| 2. Rechtsverordnungen und Satzungen, örtliche Bauvorschriften .....                                  | 4         |
| 3. Technische Normen .....                                                                           | 5         |
| 4. Unionsrechtliche Vorgaben .....                                                                   | 6         |
| II. Die Systematik des materiellen Bauordnungsrechts .....                                           | 10        |
| 1. Gefahrenschutz, Verunstaltungsschutz, Verwirklichung sozialer und umweltbezogener Standards ..... | 10        |
| 2. Anforderungen an das Grundstück und an die Bauausführung .....                                    | 11        |
| 3. Abweichungen, Erleichterungen, Ausnahmen und Befreiungen .....                                    | 11        |
| 4. Wechselbeziehungen zwischen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht .....                               | 13        |
| <b>§ 2. Begriffe und allgemeine Anforderungen .....</b>                                              | <b>15</b> |
| I. Legaldefinitionen .....                                                                           | 15        |
| 1. Bauliche Anlage .....                                                                             | 15        |
| 2. Gebäude .....                                                                                     | 17        |
| 3. Gebäudeklassen .....                                                                              | 17        |
| 4. Vollgeschoss .....                                                                                | 21        |
| II. Der Begriff des Baugrundstücks .....                                                             | 22        |
| III. Allgemeine Anforderungen .....                                                                  | 23        |
| 1. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel .....                                                    | 23        |
| 2. Die technischen Regeln .....                                                                      | 25        |
| <b>§ 3. Das Grundstück und seine Bebauung .....</b>                                                  | <b>26</b> |
| I. Die Eignung des Grundstücks für die Bebauung .....                                                | 26        |
| 1. Bauordnungsrechtliche Erschließung .....                                                          | 26        |
| 2. Verhältnis zur bauplanungsrechtlichen Erschließung .....                                          | 28        |
| II. Die Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück .....                                          | 28        |
| 1. Funktion der Abstandsflächen .....                                                                | 28        |
| 2. Die Abstandsflächen .....                                                                         | 30        |
| III. Teilung von Grundstücken .....                                                                  | 42        |
| IV. Die nicht überbauten Grundstücksflächen .....                                                    | 43        |
| 1. Grün- und Nutzflächen .....                                                                       | 43        |
| 2. Spielflächen für Kinder .....                                                                     | 44        |
| <b>§ 4. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung .....</b>                                      | <b>46</b> |
| I. Der Gefahrenschutz .....                                                                          | 46        |
| 1. Anforderungen an Baustellen .....                                                                 | 46        |
| 2. Anforderungen an bauliche Anlagen .....                                                           | 47        |
| 3. Anforderungen an Bauprodukte und Bauarten .....                                                   | 49        |

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| II. Der Verunstaltungsschutz .....                                           | 52        |
| 1. Anforderungen an bauliche Anlagen .....                                   | 52        |
| 2. Anforderungen an Anlagen der Außenwerbung und an Warenautomaten ..        | 54        |
| III. Die positive Gestaltungspflege .....                                    | 55        |
| 1. Regelungsbereiche .....                                                   | 56        |
| 2. Regelungsformen .....                                                     | 56        |
| IV. Die Verwirklichung sozialer Standards, Barrierefreiheit .....            | 58        |
| V. Die Umweltverträglichkeit .....                                           | 59        |
| <b>§ 5. Besondere Anforderungen an die Bauausführung .....</b>               | <b>61</b> |
| I. Der Bau und seine Teile .....                                             | 61        |
| II. Brandschutz .....                                                        | 62        |
| 1. Wände, Decken, Dächer .....                                               | 62        |
| 2. Treppen, Flure .....                                                      | 65        |
| 3. Rettungswege .....                                                        | 65        |
| 4. Fenster, Glas- und Eingangstüren .....                                    | 66        |
| III. Technische Gebäudeausrüstung/Haustechnische Anlagen .....               | 66        |
| 1. Aufzüge .....                                                             | 67        |
| 2. Leitungen, Lüftungsanlagen .....                                          | 67        |
| 3. Feuerungsanlagen .....                                                    | 67        |
| 4. Wasserver- und -entsorgung .....                                          | 68        |
| IV. Aufenthaltsräume und Wohnungen .....                                     | 69        |
| 1. Aufenthaltsräume .....                                                    | 69        |
| 2. Wohnungen .....                                                           | 70        |
| V. Kfz-Stellplätze .....                                                     | 72        |
| 1. Bauliche Nutzung und ruhender Verkehr .....                               | 72        |
| 2. Die Pflicht zur Herstellung von Einstellplätzen (Stellplatzpflicht) ..... | 73        |
| 3. Inhalt der Stellplatzpflicht .....                                        | 75        |
| 4. Die Konkretisierung der Stellplatzpflicht .....                           | 76        |
| 5. Die Ablösung der Stellplatzpflicht .....                                  | 77        |
| 6. Bedeutung und Verwendung des Ablösebetrags .....                          | 78        |
| VI. Fahrradabstellplätze .....                                               | 79        |
| VII. Besondere bauliche Anlagen (Sonderbauten) .....                         | 80        |
| <b>2. Teil. Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht .....</b>              | <b>83</b> |
| <b>§ 6. Einführung in das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht .....</b>    | <b>83</b> |
| I. Die Rechtsgrundlagen des bauordnungsrechtlichen Verfahrensrechts .....    | 83        |
| II. Die Bauaufsichtsbehörden .....                                           | 84        |
| III. Die am Bau Beteiligten .....                                            | 85        |
| IV. Das Baugenehmigungsverfahren .....                                       | 86        |
| V. Die Kontrolle des Bauens .....                                            | 86        |
| 1. Bauüberwachung .....                                                      | 86        |
| 2. Nutzungsaufnahme und Bauabnahmen .....                                    | 87        |
| 3. Nachprüfungen .....                                                       | 88        |
| VI. Die Prüfung von Bauprodukten und Bauarten .....                          | 88        |
| VII. Die Baulast .....                                                       | 91        |
| 1. Die Bedeutung der Baulast .....                                           | 91        |
| 2. Entstehung der Baulast .....                                              | 92        |
| 3. Die Wirkungen der Baulast .....                                           | 96        |
| 4. Der Inhalt der Baulast .....                                              | 97        |
| 5. Der Untergang der Baulast .....                                           | 100       |
| VIII. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung .....                              | 101       |

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>§ 7. Das Baugenehmigungsverfahren</b>                                              | 101 |
| I. Bauaufsichtliches Verfahrensrecht                                                  | 101 |
| 1. Dreiteilung des Verfahrenserfordernisses                                           | 102 |
| 2. Vereinfachungs- und Beschleunigungsversuche                                        | 103 |
| II. Die Erforderlichkeit des Genehmigungsverfahrens                                   | 104 |
| 1. Grundsatz: Genehmigungsbedürftigkeit der Vorhaben                                  | 104 |
| 2. Verfahrensfreie Vorhaben                                                           | 108 |
| 3. Genehmigungsfreigestellte Vorhaben                                                 | 110 |
| III. Das Baugenehmigungsverfahren                                                     | 112 |
| 1. Der Bauantrag                                                                      | 113 |
| 2. Die Beteiligung von Behörden und der Gemeinde                                      | 116 |
| 3. Die Beteiligung von Nachbarn und der Öffentlichkeit                                | 121 |
| 4. Das Heranziehen von Sachverständigen                                               | 123 |
| 5. Die Zurückstellung des Baugesuchs                                                  | 123 |
| 6. Die Dauer des Genehmigungsverfahrens                                               | 125 |
| 7. Die Entscheidung über den Genehmigungsantrag                                       | 126 |
| 8. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren                                             | 126 |
| 9. Länderübersicht: Genehmigungsfreistellung und vereinfachtes Genehmigungsverfahren  | 129 |
| 10. Zustimmungspflichtige Vorhaben öffentlicher Bauherren (des Bundes und der Länder) | 135 |
| 11. Spezialgesetzliche Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren                   | 136 |
| 12. Das Bauvorbescheidsverfahren                                                      | 137 |
| <b>§ 8. Die Baugenehmigung und andere Zulassungsentscheidungen</b>                    | 139 |
| I. Die Rechtsnatur der Baugenehmigung                                                 | 139 |
| II. Der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung                                     | 142 |
| 1. Die Baugenehmigung als gebundene Entscheidung                                      | 142 |
| 2. Der maßgebliche Zeitpunkt der Sach- und Rechtslage                                 | 153 |
| 3. Privatrechtliche Hindernisse und Sachbescheidungsinteresse                         | 154 |
| III. Die Entscheidung über den Genehmigungsantrag                                     | 155 |
| 1. Die Erteilung der Baugenehmigung                                                   | 155 |
| 2. Inhalt der Baugenehmigung                                                          | 156 |
| 3. Inhalt der Versagung der Baugenehmigung                                            | 158 |
| IV. Die Wirkungen der Baugenehmigung                                                  | 159 |
| 1. Die Geltungsdauer                                                                  | 159 |
| 2. Sicherungsfunktion gegen Änderungen der Rechtslage                                 | 162 |
| 3. Die Bindungswirkungen                                                              | 163 |
| V. Nebenbestimmungen der Baugenehmigung                                               | 167 |
| 1. Auflagen und Bedingungen                                                           | 167 |
| 2. Modifizierende Auflagen                                                            | 168 |
| 3. Befristungen und Widerrufsvorbehalte                                               | 169 |
| VI. Rücknahme und Widerruf der Baugenehmigung                                         | 170 |
| VII. Besondere Arten von bauaufsichtlichen Entscheidungen                             | 171 |
| 1. Vorbescheid                                                                        | 171 |
| 2. Tektur- oder Nachtragsbaugenehmigung                                               | 176 |
| 3. Teilbaugenehmigung                                                                 | 177 |
| 4. Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren                              | 178 |
| 5. Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren                      | 179 |
| 6. Isolierte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen                                  | 181 |
| 7. Typengenehmigung                                                                   | 182 |
| 8. Genehmigung fliegender Bauten                                                      | 183 |
| 9. Zustimmung zu baulichen Anlagen öffentlicher Bauherren                             | 185 |

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>§ 9. Ersatzansprüche bei Fehlern im Baugenehmigungsverfahren</b>                   | 186 |
| I. Anspruchsgrundlagen                                                                | 186 |
| II. Beratung und Auskünfte im Genehmigungsverfahren                                   | 187 |
| III. Verzögerte Erteilung der Baugenehmigung                                          | 188 |
| IV. Verweigerung der Baugenehmigung                                                   | 189 |
| V. Erteilung einer rechtswidrigen Baugenehmigung                                      | 189 |
| VI. Haftung der Gemeinde                                                              | 190 |
| <b>3. Teil. Die bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse</b>                        | 193 |
| <b>§ 10. Einführung in das Recht der Eingriffsbefugnisse</b>                          | 193 |
| I. Die Rechtsgrundlagen der Eingriffsbefugnisse                                       | 193 |
| II. Die Systematik der Eingriffsbefugnisse                                            | 194 |
| 1. Eingriffe bei rechtswidrigen und rechtmäßigen baulichen Anlagen                    | 194 |
| 2. Abstrakte, konkrete und erhebliche Gefahr                                          | 194 |
| 3. Zustandsstörer, Verhaltensstörer, Inhaber der tatsächlichen Gewalt                 | 195 |
| III. Die formelle und materielle Illegalität von Bauarbeiten und baulichen Anlagen    | 197 |
| 1. Notwendigkeit der Unterscheidung zwischen formeller und materieller Illegalität    | 197 |
| 2. Folgen der Unterscheidung zwischen formeller und materieller Illegalität           | 199 |
| 3. Feststellung der Illegalität                                                       | 199 |
| IV. Der Bestandsschutz                                                                | 201 |
| 1. Ältere Rechtsprechung: Schutz des Art. 14 I GG gegen nachfolgende Rechtsänderungen | 201 |
| 2. Neuere Entwicklungen                                                               | 202 |
| 3. Die Voraussetzungen des Bestandsschutzes                                           | 204 |
| 4. Die Wirkungen des Bestandsschutzes – Duldung oder Genehmigung?                     | 207 |
| <b>§ 11. Das Betreten von Grundstücken und baulichen Anlagen</b>                      | 208 |
| I. Die gesetzlichen Voraussetzungen                                                   | 208 |
| 1. Die Eingriffe nach den Bauordnungen                                                | 208 |
| 2. Die Eingriffe nach § 209 BauGB                                                     | 208 |
| 3. Die verfassungsrechtlichen Bedingungen der Betretung von Wohnungen                 | 209 |
| II. Die Durchsetzung des Betretungsrechts                                             | 211 |
| <b>§ 12. Eingriffe bei rechtswidrigen Bauarbeiten</b>                                 | 212 |
| I. Die Bedeutung der Baueinstellung                                                   | 212 |
| II. Die formelle Illegalität der Bauarbeiten                                          | 213 |
| III. Die materielle Illegalität genehmigungsfreier Bauarbeiten                        | 214 |
| IV. Das Ermessen der Behörde                                                          | 214 |
| V. Die Durchsetzung der Baueinstellung                                                | 215 |
| 1. Der Verwaltungszwang nach dem VwVG                                                 | 215 |
| 2. Die Versiegelung und Sicherstellung von Sachen                                     | 215 |
| <b>§ 13. Eingriffe bei rechtswidrig errichteten baulichen Anlagen</b>                 | 216 |
| I. Die Bedeutung der Beseitigungsverfügung                                            | 216 |
| II. Das Verwaltungsverfahren                                                          | 217 |
| 1. Anhörung des Betroffenen und Beteiligung Dritter                                   | 217 |
| 2. Tatsachenfeststellung, Mitwirkungspflicht des Betroffenen, Beweislast              | 218 |
| III. Formelle und materielle Illegalität des „Schwarzbaus“                            | 219 |
| IV. Herstellung rechtmäßiger Zustände auf andere Weise                                | 219 |
| 1. Rechtmäßige Zustände auf andere Weise                                              | 219 |
| 2. Austauschmittel                                                                    | 220 |

|                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| V. Allgemeine ordnungsrechtliche Voraussetzungen .....                                     | 220        |
| VI. Das Ermessen der Behörde .....                                                         | 221        |
| 1. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit .....                                             | 221        |
| 2. Der Gleichheitssatz .....                                                               | 222        |
| 3. Duldung des „Schwarzbaus“ .....                                                         | 224        |
| 4. Zur „Verwirkung“ des Beseitigungsverlangens .....                                       | 225        |
| 5. Der Adressat der Beseitigungsverfügung .....                                            | 226        |
| 6. Die Begründung der Beseitigungsverfügung .....                                          | 228        |
| 7. Der Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten .....                                        | 229        |
| VII. Die Durchsetzung der Beseitigungsverfügung .....                                      | 229        |
| 1. Beseitigungsverfügung und Verwaltungszwang .....                                        | 229        |
| 2. Der Verwaltungszwang aufgrund einer unanfechtbaren Beseitigungsverfügung .....          | 231        |
| 3. Der Verwaltungszwang aufgrund einer sofort vollziehbaren Beseitigungsverfügung .....    | 233        |
| 4. Der Verwaltungszwang im Wege des sofortigen Vollzugs .....                              | 233        |
| <b>§ 14. Eingriffe bei rechtswidriger Nutzung .....</b>                                    | <b>234</b> |
| I. Die Bedeutung der Nutzungsuntersagung .....                                             | 234        |
| II. Formelle (und materielle?) Illegalität der Nutzung .....                               | 235        |
| III. Der Bestandsschutz .....                                                              | 236        |
| IV. Das Ermessen der Behörde .....                                                         | 237        |
| V. Die Durchsetzung der Nutzungsuntersagung .....                                          | 238        |
| <b>§ 15. Eingriffe bei rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen .....</b>                  | <b>240</b> |
| I. Die Bedeutung nachträglicher Forderungen .....                                          | 240        |
| II. Eingriffe bei Änderung der Sachlage .....                                              | 241        |
| 1. Änderung der Sachlage .....                                                             | 241        |
| 2. Gesetzliche Eingriffsgrundlagen .....                                                   | 242        |
| 3. Art und Umfang der Eingriffe .....                                                      | 243        |
| III. Eingriffe bei Änderung der Rechtslage .....                                           | 244        |
| 1. Bestandsschutz und Eingriffe bei konkreter Gefahr .....                                 | 245        |
| 2. Besondere Anpassungsbefugnisse .....                                                    | 246        |
| 3. Allgemeine Anpassungsbefugnisse .....                                                   | 246        |
| IV. Anpassung bei Änderung der baulichen Anlage .....                                      | 247        |
| V. Die Durchsetzung der Eingriffe .....                                                    | 247        |
| <b>§ 16. Die allgemeine bauordnungsrechtliche Befugnisnorm (Generalermächtigung) .....</b> | <b>248</b> |
| I. Befugnisse nach der Generalermächtigung .....                                           | 248        |
| II. Störerauswahl .....                                                                    | 249        |
| III. Ermessen der Behörde .....                                                            | 249        |
| IV. Bestimmtheit .....                                                                     | 250        |
| V. Vollstreckung .....                                                                     | 250        |
| <b>4. Teil. Der baurechtliche Nachbarschutz .....</b>                                      | <b>253</b> |
| <b>§ 17. Einführung in den baurechtlichen Nachbarschutz .....</b>                          | <b>253</b> |
| I. Rechtsschutz und baurechtlicher Nachbarschutz .....                                     | 253        |
| II. Nachbarschutz durch privates und öffentliches Recht .....                              | 254        |
| 1. Normen des privaten und öffentlichen Rechts .....                                       | 254        |
| 2. Wechselbeziehungen .....                                                                | 255        |
| III. Gerichtlicher und behördlicher Nachbarschutz .....                                    | 256        |
| 1. Übliches Verständnis: Nachbarschutz als Rechtsschutz .....                              | 256        |

|                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2. Eigenständiger behördlicher Nachbarschutzauftrag .....                       | 256        |
| 3. Das Mehrpersonenverhältnis im öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz ...       | 257        |
| IV. Die Rechtsprechung .....                                                    | 258        |
| 1. Voluntative Gesetzesinterpretation .....                                     | 258        |
| 2. Abgrenzbarer Kreis anfechtungsberechtigter Dritter .....                     | 259        |
| 3. Anspruch aus Art. 14 I 1 GG .....                                            | 259        |
| 4. Das Rücksichtnahmegebot .....                                                | 260        |
| 5. Art. 14 I GG nach dem Nassauskiesungsbeschluss .....                         | 261        |
| 6. Interpretation des einfachen Rechts .....                                    | 261        |
| 7. Drittschützendes Planungserfordernis? .....                                  | 262        |
| 8. Nachbarschutz als dynamischer, unionsrechtlich beeinflusster Prozess ...     | 263        |
| V. Subjektiv-rechtliche Ansprüche des Nachbarn .....                            | 264        |
| 1. Die Schutznormtheorie .....                                                  | 264        |
| 2. Die Kriterien der Schutznormtheorie .....                                    | 266        |
| 3. Modifizierung der Schutznormtheorie .....                                    | 267        |
| VI. Nachbarschutz durch einfaches materielles Recht .....                       | 268        |
| 1. Bestimmung des nachbarschützenden Charakters einer Norm .....                | 268        |
| 2. Generell nachbarschützende Normen .....                                      | 268        |
| 3. Partiiell nachbarschützende Normen („Rücksichtnahmegebot“) .....             | 269        |
| 4. Nicht nachbarschützende Normen .....                                         | 271        |
| 5. Begriff des Nachbarn .....                                                   | 272        |
| 6. Erfordernis tatsächlicher Beeinträchtigung .....                             | 273        |
| VII. Nachbarschutz durch materielles Verfassungsrecht .....                     | 273        |
| VIII. Nachbarschutz durch Verfahrensrecht .....                                 | 274        |
| IX. Nachbarschutz gegen rechtswidriges Bauen .....                              | 276        |
| <b>§ 18. Schutznormen des materiellen Rechts .....</b>                          | <b>276</b> |
| I. Bauplanungsrecht .....                                                       | 276        |
| 1. Abwägungsgebot, § 1 VII BauGB .....                                          | 277        |
| 2. Festsetzungen des Bebauungsplans, § 30 BauGB .....                           | 278        |
| 3. Das BauGB .....                                                              | 282        |
| 4. Unzulässigkeit im Einzelfall, § 15 BauNVO .....                              | 282        |
| 5. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB .....                                  | 284        |
| 6. Verstoß gegen nicht nachbarschützende Festsetzungen des Bebauungsplans ..... | 284        |
| 7. Vorwirkungen des Bebauungsplans, § 33 BauGB .....                            | 285        |
| 8. Innenbereich, § 34 BauGB .....                                               | 286        |
| 9. Außenbereich, § 35 BauGB .....                                               | 287        |
| II. Bauordnungsrecht .....                                                      | 288        |
| 1. Landesrechtliche Unterschiede .....                                          | 288        |
| 2. Generalklausel, Verkehrssicherheit .....                                     | 288        |
| 3. Abstände, Abstandsflächen .....                                              | 289        |
| 4. Nutzung der Freiflächen .....                                                | 290        |
| 5. Baugestaltung .....                                                          | 290        |
| 6. Standsicherheit und Brandschutz .....                                        | 291        |
| 7. Schutz vor Immissionen .....                                                 | 292        |
| 8. Stellplätze .....                                                            | 292        |
| III. Übriges einfaches Recht .....                                              | 293        |
| IV. Verfassungsrecht .....                                                      | 293        |
| 1. Art. 14 I GG .....                                                           | 294        |
| 2. Art. 2 II 1 GG .....                                                         | 295        |
| 3. Weitere Grundrechte des GG und der Landesverfassungen .....                  | 296        |

|                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>§ 19. Schutznormen des Verfahrensrechts</b>                                           | 296 |
| I. Nachbarschutz durch Verfahren(srecht)                                                 | 296 |
| II. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung                                 | 296 |
| 1. Unterlassene Beteiligung in der Bauleitplanung                                        | 296 |
| 2. Unterlassene Beteiligung wegen unterlassener Bauleitplanung                           | 297 |
| III. Nachbarbeteiligung am Baugenehmigungsverfahren                                      | 297 |
| 1. Beteiligung nach den Bauordnungen                                                     | 297 |
| 2. Beteiligung gemäß § 13 II VwVfG                                                       | 298 |
| 3. Nachbarschützender Charakter der obligatorischen Beteiligung                          | 300 |
| 4. Folgen der Nachbarbeteiligung                                                         | 300 |
| 5. Beteiligung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit                            | 301 |
| <b>§ 20. Schutz gegen rechtswidriges Bauen</b>                                           | 303 |
| I. Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde                        | 303 |
| 1. Eingriffsbefugnisse der Behörde                                                       | 303 |
| 2. Anspruch des Nachbarn auf fehlerfreie Ermessensausübung                               | 304 |
| 3. Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten (Ermessensreduzierung auf Null)                | 305 |
| 4. Art und Weise des Einschreitens                                                       | 307 |
| II. Kriterien bei den übrigen Eingriffsbefugnissen                                       | 307 |
| <b>5. Teil. Besonderheiten des Rechtsschutzes</b>                                        | 309 |
| <b>§ 21. Der Rechtsschutz des Bauherrn</b>                                               | 309 |
| I. Rechtsschutz in der Hauptsache                                                        | 309 |
| 1. Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung                                  | 309 |
| 2. Klage auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit und Genehmigungsfiktion               | 312 |
| 3. Klage wegen Bestätigung der Genehmigungsfiktion                                       | 312 |
| 4. Anfechtungsklage gegen Aufhebung der Baugenehmigung                                   | 313 |
| 5. Anfechtungsklage gegen Zurückstellung und Antrag nach § 80 VwGO                       | 314 |
| 6. Anfechtungsklage gegen Eingriffsverfügung                                             | 314 |
| II. Vorläufiger Rechtsschutz                                                             | 315 |
| 1. Bei Verzögerung der Genehmigungserteilung oder Versagung der Baugenehmigung           | 315 |
| 2. Bei Zurückstellung des Bauantrages                                                    | 316 |
| 3. Bei Anfechtung der Baugenehmigung durch Nachbarn oder Gemeinde                        | 316 |
| 4. Begriff der Zulassung im Sinne des § 212a I BauGB                                     | 316 |
| 5. Bei sofort vollziehbarer Eingriffsverfügung                                           | 317 |
| <b>§ 22. Der Rechtsschutz des Nachbarn</b>                                               | 318 |
| I. Allgemeine Voraussetzungen                                                            | 318 |
| 1. Subjektiv-öffentliche Rechte                                                          | 318 |
| 2. Tatsächliche Beeinträchtigung                                                         | 319 |
| 3. Verlust von Rechten                                                                   | 319 |
| II. Rechtsschutz in der Hauptsache                                                       | 323 |
| 1. Vorverfahren                                                                          | 323 |
| 2. Anfechtungsklage                                                                      | 324 |
| 3. Verpflichtungsklage                                                                   | 327 |
| 4. Unterlassungs- bzw. Leistungsklage                                                    | 328 |
| 5. Normenkontrolle                                                                       | 328 |
| III. Vorläufiger Rechtsschutz                                                            | 329 |
| 1. Verhinderung ungenehmigter Bauarbeiten                                                | 329 |
| 2. Verhinderung genehmigter Bauarbeiten                                                  | 331 |
| 3. Verhinderung der Erteilung einer Baugenehmigung                                       | 335 |
| 4. Einschreiten gegen rechtswidrig errichtete bauliche Anlage bzw. rechtswidrige Nutzung | 335 |
| 5. Kosten- und Haftungsrisiko des Nachbarn                                               | 335 |

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>§ 23. Der Rechtsschutz der Gemeinde</b> .....                    | 336 |
| I. Allgemeine Voraussetzungen .....                                 | 336 |
| 1. Zur Problematik subjektiv-öffentlicher Rechte der Gemeinde ..... | 336 |
| 2. Dem Nachbarn vergleichbare Rechtsposition .....                  | 336 |
| 3. Rechtsschutz und Insichprozess .....                             | 337 |
| II. Rechtsschutz in der Hauptsache .....                            | 337 |
| 1. Vorverfahren .....                                               | 337 |
| 2. Anfechtungsklage .....                                           | 338 |
| 3. Weitere Klagearten .....                                         | 342 |
| III. Vorläufiger Rechtsschutz .....                                 | 342 |
| <b>Sachverzeichnis</b> .....                                        | 345 |