

Prüfungswissen Jura für die mündliche Prüfung

Kaiser / Bannach

7., umfassend neu bearbeitete Auflage 2026
ISBN 978-3-8006-8005-4
Vahlen

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

unterstellten Verwaltungsbediensteten. Sie dienen der Steuerung des Verwaltungshandelns und der Vereinheitlichung der Verwaltungspraxis.

Binden Verwaltungsvorschriften die Gerichte?

- Nein, Verwaltungsvorschriften binden nur die Verwaltung, nicht aber die Gerichte. Die Gerichte prüfen allein am Maßstab des Gesetzes.

Können Verwaltungsvorschriften dennoch Bedeutung für den Bürger erlangen?

- Ja, ausnahmsweise. Nach Art. 3 I GG kann sich aus einer ständigen Verwaltungspraxis, die auf Verwaltungsvorschriften beruht, ein Anspruch des Bürgers auf Gleichbehandlung ergeben. In diesem Fall spricht man von einer Selbstbindung der Verwaltung.

Kann die Verwaltung von Verwaltungsvorschriften wieder abweichen?

- Ja. Die Verwaltung kann ihre Praxis für die Zukunft ändern. Im Einzelfall ist ein Abweichen nur zulässig, wenn hierfür sachliche Gründe bestehen; andernfalls kann ein Verstoß gegen Art. 3 I GG vorliegen.

Welche formlosen Rechtsbehelfe kennen Sie im öffentlichen Recht? Wozu dienen diese?

- Zu den formlosen Rechtsbehelfen zählen die Dienstaufsichtsbeschwerde, die Fachaufsichtsbeschwerde und die Gegenvorstellung.
Mit der Dienstaufsichtsbeschwerde wendet sich der Bürger gegen die Art und Weise des dienstlichen Verhaltens eines Amtsträgers, also gegen persönliches Fehlverhalten. Sie ist formlos an den Vorgesetzten des Amtsträgers oder an die Dienstaufsichtsbehörde zu richten.
Mit der Fachaufsichtsbeschwerde wendet sich der Bürger gegen die sachliche Entscheidung einer Behörde und rügt deren Rechts- oder Zweckmäßigkeit. Sie ist an die fachlich zuständige Aufsichtsbehörde oder den zuständigen Vorgesetzten zu richten.

Mit der Gegenvorstellung wendet sich der Bürger unmittelbar an die entscheidende Behörde selbst und begehrt eine erneute sachliche Prüfung der Entscheidung, etwa deren Aufhebung oder Abänderung. Der Bürger hat einen Anspruch auf Bescheidung seiner Gegenvorstellung, nicht jedoch auf eine bestimmte Entscheidung. Allen formlosen Rechtsbehelfen ist gemeinsam, dass sie

- kostenfrei
- formlos
- nicht fristgebunden sind,
- keine Verletzung eigener subjektiver Rechte voraussetzen,
- keine aufschiebende Wirkung entfalten und
- gesetzlich nicht geregelt, sondern Ausfluss des Petitionsrechts aus Art. 17 GG sind.

Aus Art. 17 GG folgt ein Anspruch auf Entgegennahme, sachliche Prüfung und Bescheidung, jedoch kein Anspruch auf eine bestimmte Entscheidung.

Hinweis: Praktiker fügen den beiden charakteristischen Eigenschaften der formlosen Rechtsbehelfe „formlos“ und „fristlos“ meist in Bezug auf die Dienstaufsichtsbeschwerde gerne noch das Wort „fruchtlos“ hinzu. Schließlich verlaufen Dienstaufsichtsbeschwerden häufig ohne sachliches Ergebnis.

Was macht der Bundesrat? Wer sitzt darin?

- Der Bundesrat wirkt nach Art. 50 GG an der Gesetzgebung und Verwaltung des Bundes sowie in Angelegenheiten der Europäischen Union mit. Er besteht nach Art. 51 GG aus Mitgliedern der Regierungen der Länder, die von diesen entsandt und abberufen werden. Sie sind nicht gewählt, sondern vertreten die jeweilige Landesregierung. Die Stimmenanzahl eines Landes richtet sich nach seiner Einwohnerzahl, Art. 51 II 1 GG. Der Bundesrat verfügt über 69 Stimmen, die von den Ländern einheitlich abgegeben werden müssen (Art. 51 III 2 GG). Die wichtigste Aufgabe des Bundesrates besteht in seiner Mitwirkung bei der Gesetzgebung, insbesondere bei zustimmungsbedürftigen Gesetzen.

Wer wählt den Bundespräsidenten?

- Der Bundespräsident wird von der Bundesversammlung gewählt (Art. 54 GG).

Wie lange ist die Amtszeit des Bundespräsidenten?

- Die Amtszeit beträgt fünf Jahre. Eine einmalige Wiederwahl ist zulässig (Art. 54 II GG).

Was ist die Bundesversammlung und wie ist sie zusammengesetzt?

- Die Bundesversammlung ist ein Verfassungsorgan, das ausschließlich zur Wahl des Bundespräsidenten zusammentritt. Sie besteht aus den Mitgliedern des Bundestages und einer gleichen Anzahl von Mitgliedern, die von den Volksvertretungen der Länder gewählt werden (Art. 54 III GG). Dabei handelt es sich häufig um Landtagsabgeordnete, teilweise aber auch um Kommunalpolitiker und Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens.

An wen müssen Sie sich wenden, wenn Sie in Nordrhein-Westfalen eine Baugenehmigung beantragen?

- Der Bauantrag ist in Nordrhein-Westfalen grundsätzlich bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen (§§ 57 I, 70 I BauO NRW⁵¹). Je nach Organisationsform kann dies die Kreisverwaltung, die kreisfreie Stadt oder – bei entsprechender Zuständigkeit – die Gemeinde sein, die den Antrag dann an die Bauaufsichtsbehörde weiterleitet.

Worin unterscheidet sich das Bauplanungsrecht vom Bauordnungsrecht?

- Das Bauplanungsrecht ist Bundesrecht (vgl. Art. 74 I Nr. 18 GG) und regelt, ob und wo gebaut werden darf. Es ist flächenbezogenes Recht und im Wesentlichen im BauGB sowie in der Baunutzungsverordnung geregelt. Das Bauordnungsrecht ist dagegen Landesrecht und regelt, wie gebaut werden darf. Es ist objektbezogenes Gefahrenabwehrrecht und betrifft insbesondere Anforderungen an Sicherheit, Abstände, Brandschutz, Belichtung und Belüftung.

51 Wenn die Gemeinde nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, wird vom Bauordnungsrecht teilweise verlangt, dass der Bauherr den Bauantrag direkt an die Gemeinde richtet. Diese hat den Bauantrag mit ihrer Stellungnahme an die Bauaufsichtsbehörde weiterzuleiten. **Korrespondierende Vorschriften in den anderen Bundesländern:** Baden-Württemberg: §§ 46, 53 I, III BWLBO, Bayern: Art. 53 I 1, 64 I 2 BayBO, Berlin: § 57, 68 BauO Bln, Brandenburg: §§ 57 I, 68 BbgBO, Bremen: §§ 57 I 1 Nr. 2, 68 I BremLBO, Hamburg: § 58, 68 HBauO, Hessen: §§ 60 I Nr. 1, 69 I HBO, Mecklenburg-Vorpommern: §§ 57 I, 68 I LBauO M-V, Niedersachsen: §§ 57 I 1, 67 I 1 NBauO, Rheinland-Pfalz: §§ 58 I Nr. 3, 63 I 1 RhPflBauO, Saarland: §§ 58 I 2, 69 I SLBO, Sachsen: §§ 57 I 1 Nr. 1, 68 I SächsBO, Sachsen-Anhalt: §§ 56 I 1 Nr. 1, 67 I 1 BauO LSA, Schleswig-Holstein: §§ 58 I Nr. 2, 68 I 1 SHLBO, Thüringen: §§ 60 I, 74 I ThürBO.

Sie sind Mitarbeiter im Ordnungsamt. Herr A kommt vorbei und beschwert sich über seinen Nachbarn. Dieser wohne unmittelbar neben ihm (Doppelhaushälfte) und habe auf der Grenze sein Grundstück mit ca. 50 Pflanzenkübeln umzäunt, sodass eine Mauer entstanden sei. Was machen Sie als erstes?

- Zunächst prüfe ich meine Zuständigkeit und lege – sofern erforderlich – einen Vorgang an. Anschließend ist zu prüfen, ob es sich bei den aufgestellten Pflanzenkübeln um eine bauliche Anlage handelt. Maßgeblich ist, ob sie künstlich hergestellt, bodenfest oder bodenbezogen und von gewisser Dauer sind. Wenn dies der Fall ist, stellt sich die Frage, ob die Anlage genehmigungspflichtig ist und ob sie materiell rechtmäßig ist. Dabei sind insbesondere zu prüfen: die Abstandsflächen, Belichtung und Belüftung, Brandschutz sowie ggf. gestalterische Vorgaben. Je nach Ergebnis kommt eine bauordnungsrechtliche Ordnungsverfügung in Betracht (Kaiser/Köster/Seegmüller, Materielles Öffentliches Recht im Assessor-examen, 6. Aufl. 2024, 8. Kap. Rn. 39 ff.).

Nehmen wir an, Sie wollen Ihr Haus in Köln errichten, welches wäre das zuständige Organ für die Erteilung der Baugenehmigung?

- Zuständig ist der Oberbürgermeister der Stadt Köln als Leiter der unteren Bauaufsichtsbehörde. Rechtsgrundlagen sind §§ 70 I, 57 I Nr. 3a BauO NRW.⁵²

Und wenn der Fall in Bergheim als kreisangehöriger Gemeinde spielt?

- In diesem Fall ist der Bürgermeister der Stadt Bergheim zuständig. Bergheim ist mit mehr als 60.000 Einwohnern nach § 4 III 2 GO NRW eine große kreisangehörige Stadt. Bei großen sowie bei mittleren kreisangehörigen Städten ist die untere Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt selbst angesiedelt, § 57 I Nr. 3a BauO NRW.

Stellen Sie sich vor, es baut jemand ohne Baugenehmigung, obwohl er eine bräuchte. Was kann die untere Bauaufsichtsbehörde dann machen?

- Die Bauaufsichtsbehörde kann insbesondere eine Baueinstellungsverfügung erlassen oder die Nutzung des Vorhabens untersagen.⁵³

52 Korrespondierende Vorschriften in den anderen Bundesländern: Baden-Württemberg: §§ 46, 53 I, III BWLBO, Bayern: Art. 53 I 1, 64 I 2 BayBO, Berlin: §§ 57, 68 BauO Bln, Brandenburg: §§ 57 I, 68 BbgBO, Bremen: §§ 57 I 1 Nr. 2, 68 I BremLBO, Hamburg: § 58, 68 HBauO, Hessen: §§ 60 I 1 Nr. 1, 69 I HBO, Mecklenburg-Vorpommern: §§ 57 I, 68 I LBauO M-V, Niedersachsen: §§ 57 I 1, 67 I 1 NBauO, Rheinland-Pfalz: §§ 58 I Nr. 3, 63 I 1 RhPflBauO, Saarland: §§ 58 I 2, 69 I SLBO, Sachsen: §§ 57 I 1 Nr. 1, 68 I SächsBO, Sachsen-Anhalt: §§ 56 I 1 Nr. 1, 67 I 1 BauO LSA, Schleswig-Holstein: §§ 68 I, 57 SHLBO, Thüringen: §§ 57 I Nr. 1, 67 I ThürBO.

53 In den Landesbauordnungen sind häufig spezielle Ermächtigungsgrundlagen für den Erlass einer Bauordnungsverfügung, insbes. zum Erlass von Stilllegungs- und Beseitigungsverfügungen oder für Nutzungsuntersagungen normiert, etwa Baden-Württemberg: §§ 64 f. BWLBO, Bayern: Art. 75 f. BayBO, Berlin: §§ 79 f. BauO Bln, Brandenburg: §§ 79 f. BbgBauO, Bremen: §§ 78 f. BremLBO, Hamburg: §§ 75 f. HBauO, Hessen: §§ 81 f. HBO, Mecklenburg-Vorpommern: §§ 79 f. LBauO M-V, Niedersachsen: § 79 NBauO, Rheinland-Pfalz: §§ 80 f. RhPflBauO, Saarland: §§ 81 f. SLBO, Sachsen: §§ 79 f. SächsBO, Sachsen-Anhalt: §§ 78 f. BauO LSA, Thüringen: §§ 78 f. ThürBO. Ist dies nicht der Fall, ist auf die bauordnungsrechtliche Generalklausel zurückzugreifen, vgl. Nordrhein-Westfalen: §§ 81, 82 BauO NRW, Schleswig-Holstein: §§ 79 f. SchlHLBO.

Ändert es etwas an den Handlungsmöglichkeiten der Behörde, wenn Sie wissen, dass der Bauherr nicht nur keine Baugenehmigung hat, sondern für sein Vorhaben auch keine Baugenehmigung bekommen würde?

- Ja. Ist das Vorhaben nicht nur formell illegal bzw. baurechtswidrig (= der Bauherr hat keine Baugenehmigung) sondern auch materiell illegal (= das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig) ist, kann die Behörde eine Abbruch-/ bzw. Beseitigungsverfügung erlassen.

Warum ist eine Beseitigungsverfügung nicht schon dann zulässig, wenn jemand „nur“ ohne Baugenehmigung baut?

- Eine sofortige Beseitigungsverfügung allein wegen der fehlenden Genehmigung würde gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und damit gegen das Rechtsstaatsprinzip verstoßen. Denn bei bloß formeller Illegalität kann regelmäßig ein rechtmäßiger Zustand durch eine nachträgliche Genehmigung hergestellt werden. Erst wenn dies ausgeschlossen ist, kommt eine Beseitigung in Betracht.

Was wäre, wenn es § 58 II 2 BauO NRW⁵⁴ nicht geben würde. Auf welche Norm würde die Behörde wohl zurückgreifen?

- Die Behörde würde auf § 14 NRWOBG⁵⁵ zurückgreifen. § 58 II 2 BauO NRW ist eine Spezialvorschrift zur Gefahrenabwehr⁵⁶. Fehlt eine solche spezialgesetzliche Regelung, greift die ordnungsrechtliche Generalklausel, da ein rechtswidriger Bau einen Eingriff in das Rechtsgut der öffentlichen Sicherheit darstellt.

Bauherr B baut im Außenbereich ohne Baugenehmigung ein Wohnhaus. Die untere Bauaufsichtsbehörde erfährt davon und möchte eine Abrissverfügung erlassen. Vor deren Erlass wird B entsprechend angehört. Er sieht ein, dass das Wohnhaus abgerissen werden muss, teilt aber wahrheitsgemäß mit, dass er in einem halben Jahr ohnehin nach Mallorca auswandert. Er fragt an, ob der Abriss bis dahin nicht hinausgeschoben werden kann. Was könnte die Behörde jetzt unternehmen?

- Die Behörde hat mehrere Handlungsoptionen: Sie könnte eine Beseitigungsanordnung erlassen, die Nutzung des Vorhabens untersagen, einen Baustopp verfügen oder die Beseitigungsanordnung unter eine zeitliche Beschränkung (Befristung) stellen. Zudem könnte sie einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn schließen und vertraglich regeln, dass der Bauwillige den Verwaltungs-

54 Korrespondierende Vorschriften in den anderen Bundesländern: Baden-Württemberg: § 47 I 2 BWLBO, Bayern: Art. 54 II 1 BayBO, Berlin: § 58 I BauO Bln, Brandenburg: § 58 II 2 BbgBO, Bremen: § 58 II 2 BremLBO, Hamburg: § 58 I 2 HBauO, Hessen: § 61 II 2 HBO, Mecklenburg-Vorpommern: § 58 I 2 LBauO M-V, Niedersachsen: § 58 I 2 NBauO, Rheinland-Pfalz: § 59 I 1 RhPflBauO, Saarland: § 57 II 2 SLBO, Sachsen: § 58 II 2 SächsBO, Sachsen-Anhalt: § 57 II 2 BauO LSA, Schleswig-Holstein: § 58 II 2 SchlHLBO, Thüringen: § 58 I 2 ThürBO.

55 Korrespondierende Vorschriften in den anderen Bundesländern: Baden-Württemberg: §§ 1 I, 3 BWPOLG, Bayern: Art. 7 II BayLStVG iVm Art. 6 BayLStVG, Berlin: § 17 I ASOG Bln, Brandenburg: § 13 I BbgOBG, Bremen: §§ 1 I, 10 I BremPolG, Hamburg: § 3 I HmbSOG, Hessen: § 11 HSOG, Mecklenburg-Vorpommern: § 13 SOG MV, Niedersachsen: § 11 Nds. SOG, Rheinland-Pfalz: § 9 I 1 RhPfPOG, Saarland: § 8 I SPOLG, Sachsen: §§ 2 I, 12 II 2 SächsPBG (Polizeibehörde), §§ 2 I, 12 I SächsPVDG (Polizeivollzugsdienst), Sachsen-Anhalt: § 13 SOG LSA, Schleswig-Holstein: § 174 LVwG, Thüringen: § 5 I ThürOBG.

56 Vgl. § 60 II 1 BauO NRW, wonach die den Bauaufsichtsbehörden obliegenden Aufgaben solche der Gefahrenabwehr sind. Die Bauaufsichtsbehörden zählen zu den Sonderordnungsbehörden iSd § 12 II NRWOBG.

akt bestandskräftig werden lässt, die Behörde ihn aber erst in einem halben Jahr vollstreckt.

Was wäre der Nachteil, wenn die Behörde einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauwilligen schließt?

- ▶ Hält sich der Bauherr nicht an den Vertrag, muss die Behörde ihre Ansprüche gerichtlich durchsetzen. Sie kann nicht unmittelbar vollstrecken, sondern wäre auf eine Leistungsklage angewiesen.

Wie könnte dieses Vollstreckungsproblem vermieden werden?

- ▶ Das Problem kann dadurch vermieden werden, dass sich der Bauherr im öffentlich-rechtlichen Vertrag der sofortigen Vollstreckung unterwirft (§ 61 I 1 VwVfG NRW). In diesem Fall kann die Behörde ohne weiteres Vollstreckungsverfahren unmittelbar vollstrecken.⁵⁷

Bauherr B möchte sein Wohnhaus um eine Terrassenüberdachung mit einer Fläche von 45 m² und einer Tiefe von 3,50 m erweitern. Braucht er dafür eine Baugenehmigung?

Tipp: Wenn Ihnen der Prüfer im Baurecht Zahlen „um die Ohren schmeißt“, will er abprüfen, ob Sie systematisch arbeiten können. Da die Prüflinge nach unserer Erfahrung an solche Fälle häufig unstrukturiert herangehen, hier noch einmal die richtige Vorgehensweise: Beginnen Sie immer mit der Frage, ob ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben vorliegt. Grundsätzlich ist eine Baugenehmigung erforderlich, wenn bauliche Anlagen errichtet, geändert oder abgerissen werden oder sich deren Nutzung ändert. Das richtet sich nach § 60 I BauO NRW iVm § 2 I 1 BauO NRW.⁵⁸ Erst in einem zweiten Schritt prüfen Sie, ob ausnahmsweise eine Genehmigungsfreiheit eingreift. Diese ergibt sich nicht aus einer allgemeinen Wertung, sondern nur aus den ausdrücklich geregelten Ausnahmen des Gesetzes. Liegt keine Ausnahme vor, verbleibt es bei dem Grundsatz der Genehmigungspflicht. Etwas anderes gilt aber dann, wenn eine Ausnahme von dem oben genannten Grundsatz vorliegt, § 60 I BauO NRW. Ob eine Ausnahme vorliegt, das Vorhaben also möglicherweise genehmigungsfrei ist, erfahren Sie, wenn Sie die §§ 61–63⁵⁹, 78 und 79 BauO NRW prüfen.

57 **Korrespondierende Vorschriften in anderen Bundesländern:** Baden-Württemberg: § 61 I 1 BWLVwVfG, Bayern: Art. 61 I 1 BayVwVfG, Bremen: § 61 I 1 BremVwVfG, Hamburg: § 61 I 1 HmbVwVfG, Hessen: § 61 I 1 HVwVfG, Mecklenburg-Vorpommern: § 61 I 1 VwVfG MV, Saarland: § 61 I 1 SVwVfG, Schleswig-Holstein: § 128 S. 1 SchlHLVwG, Thüringen: § 61 I 1 ThürVwVfG.

58 **Baden-Württemberg:** § 49 BWLBO iVm § 2 I BWLBO, **Bayern:** Art. 55 I BayBO iVm Art. 2 I BayBO, **Berlin:** § 59 I BauO Bln iVm § 2 I BauO Bln, **Brandenburg:** § 59 I BbgBO iVm § 2 I BbgBO, **Bremen:** § 59 I 1 BremLBO iVm § 2 I BremLBO, **Hamburg:** § 59 I 1 HBauO iVm § 2 I HBauO, **Hessen:** § 62 I 1 iVm 2 I HBO, **Mecklenburg-Vorpommern:** §§ 59 iVm 2 I BauO M-V, **Niedersachsen:** § 59 I NBauO iVm § 2 I NBauO, **Rheinland-Pfalz:** § 61 RhPflBauO iVm § 2 I RhPflBauO, **Saarland:** § 60 SLBO iVm § 2 I SLBO, **Sachsen:** § 59 I SächsBO iVm § 2 I SächsBO, **Sachsen-Anhalt:** § 58 I BauO LSA iVm § 2 I BauO LSA, **Schleswig-Holstein:** § 59 I SchlHLBO iVm § 2 I SchlHLBO, **Thüringen:** § 59 I ThürBO iVm § 2 I ThürBO.

59 **Korrespondierende Vorschriften in den anderen Bundesländern:** Baden-Württemberg: § 49 BWLBO, **Bayern:** Art. 56 ff. BayBO, **Berlin:** §§ 60 ff. BauO Bln, **Brandenburg:** §§ 60 ff. BbgBO, **Bremen:** §§ 60 ff. BremLBO, **Hamburg:** §§ 60 ff. HBauO, **Hessen:** § 64 HBO, **Mecklenburg-Vorpommern:** §§ 60 ff. BauO M-V, **Niedersachsen:** §§ 60 ff. NBauO, **Rheinland-Pfalz:** § 62 RhPflBauO, **Saarland:** § 61 SLBO, **Sachsen:** §§ 60 ff. SächsBO, **Sachsen-Anhalt:** §§ 59 ff. BauO LSA, **Schleswig-Holstein:** §§ 60 ff. SchlHLBO, **Thüringen:** § 60 f. ThürBO.

- Zunächst ist zu prüfen, ob es sich bei der geplanten Terrassenüberdachung um eine bauliche Anlage handelt. Dies ist zu bejahen, da es sich um eine mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen hergestellte Anlage handelt. Damit fällt das Vorhaben grundsätzlich unter den Anwendungsbereich der Bauordnung.

Nach dem Grundsatz des § 60 I BauO NRW⁶⁰ sind bauliche Anlagen genehmigungspflichtig, sofern nicht ausdrücklich eine Genehmigungsfreiheit vorgesehen ist. Es ist daher im nächsten Schritt zu prüfen, ob für die geplante Terrassenüberdachung eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht eingreift. Eine Genehmigungsfreiheit könnte sich insbesondere aus § 62 I Nr. 1g BauO NRW ergeben. Danach sind Terrassenüberdachungen bis zu einer bestimmten Größe genehmigungsfrei. Diese Genehmigungsfreiheit greift jedoch nur, wenn die dort genannten Flächen- und Tiefenbegrenzungen eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall beträgt die Fläche der Terrassenüberdachung 45 m² bei einer Tiefe von 3,50 m. Damit werden die in § 62 I Nr. 1g BauO NRW vorgesehenen Höchstgrenzen überschritten. Eine Genehmigungsfreiheit scheidet also aus. Mangels einschlägiger Ausnahmen bleibt es daher beim Grundsatz der Genehmigungspflicht. Bauherr B benötigt für die Errichtung der Terrassenüberdachung somit eine Baugenehmigung.

Welches Genehmigungsverfahren müsste B hier durchführen? Was würde die Behörde vor der Erteilung der Baugenehmigung prüfen?

- Hier wäre das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW⁶¹ durchzuführen (das ist im Übrigen der Regelfall im Baurecht). Die Behörde würde nur prüfen, ob das Vorhaben mit den in § 64 I BauO NRW⁶² genannten Vorschriften vereinbar ist.

60 **Baden-Württemberg:** § 49 BWLBO, **Bayern:** Art. 55 I BayBO, **Berlin:** § 59 I BauO Bln, **Brandenburg:** § 59 I BbgBO, **Bremen:** § 59 I 1 BremLBO, **Hamburg:** § 59 I 1 HBauO, **Hessen:** § 62 I HBO, **Mecklenburg-Vorpommern:** § 59 I BauO MV, **Niedersachsen:** § 59 I NBauO, **Rheinland-Pfalz:** § 61 RhPflBauO, **Saarland:** § 60 SLBO, **Sachsen:** § 59 I SächsBO, **Sachsen-Anhalt:** § 61 I S. 1 BauO LSA, **Schleswig-Holstein:** § 59 I SchlHLBO, **Thüringen:** § 59 I ThürBO.

61 **Korrespondierende Vorschriften in den anderen Bundesländern:** **Baden-Württemberg:** § 52 I BWLBO, **Bayern:** Art. 59 BayBO, **Berlin:** § 63 BauO Bln, **Brandenburg:** § 63 BbgBO, **Bremen:** § 63 S. 1 BremLBO, **Hamburg:** § 61 I HBauO, **Hessen:** § 65 HBO, **Mecklenburg-Vorpommern:** § 63 BauO M-V, **Niedersachsen:** § 63 I 1 NBauO, **Rheinland-Pfalz:** § 66 I 1 RhPflBauO, **Saarland:** § 64 I SLBO, **Sachsen:** § 63 S. 1 SächsBO, **Sachsen-Anhalt:** § 61 I S. 1 BauO LSA, **Schleswig-Holstein:** § 63 SchlHLBO, **Thüringen:** § 62 I 1 ThürBO.

62 **Korrespondierende Vorschriften in den anderen Bundesländern:** **Baden-Württemberg:** § 52 II BWLBO, **Bayern:** Art. 59 BayBO, **Berlin:** § 63 BauO Bln, **Brandenburg:** § 63 III BbgBO, **Bremen:** § 63 BremLBO, **Hamburg:** § 61 II HBauO, **Hessen:** § 65 HBO, **Mecklenburg-Vorpommern:** § 63 I BauO M-V, **Niedersachsen:** § 63 I 2 NBauO, **Rheinland-Pfalz:** § 66 III RhPflBauO, **Saarland:** § 64 II SLBO, **Sachsen:** § 63 SächsBO, **Sachsen-Anhalt:** § 62 BauO LSA, **Schleswig-Holstein:** § 63 SchlHLBO, **Thüringen:** § 62 I 2 ThürBO.

B wird für sein Bauvorhaben zunächst ein Vorbescheid erteilt. Eine Nachbarin (N) erfährt davon und möchte sich gegen das Bauvorhaben des B wenden.

Was ist ein Vorbescheid nach § 77 BauO NRW?⁶³ Was wird dadurch entschieden bzw. vorab beschieden?

- Der Bauvorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung im Hinblick auf einzelne Fragen. Er stellt nur verbindlich fest, dass ein Vorhaben im Hinblick auf einzelne bestimmte Fragen den im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Rechtmäßigkeitsanforderungen entspricht. So kann der Bauherr zB klären lassen, ob das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben errichtet werden soll, überhaupt bebaubar ist. Das erspart dem Bauherrn im Falle einer Ablehnung des Bauvorbescheids die teure Ausarbeitung umfangreicher Bauvorlagen.

Merke: Der Bauvorbescheid ist ein feststellender Verwaltungsakt. Mit diesem kann die Rechtmäßigkeit bestimmter einzelner Fragen des Bauvorhabens festgestellt werden. Die Baugenehmigung dagegen hat einen feststellenden und einen regelnden Teil: Der feststellende Teil enthält die Feststellung, dass dem Bauvorhaben keine zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Im regelnden Teil hebt die Bauaufsichtsbehörde das präventive Verbot mit Erlaubnisvorbehalt auf und erteilt die Baufreigabe.

Was ist eine Teilbaugenehmigung? Worin unterscheidet sie sich vom Bauvorbescheid?

- Die Teilbaugenehmigung⁶⁴ ist ein vorgezogener, verbindlicher Bescheid über einen räumlich oder funktional abgrenzbaren Teil eines Bauvorhabens, etwa für die Baugrube oder einzelne Bauabschnitte. Sie stellt hinsichtlich dieses Teils eine vollwertige Baugenehmigung dar. Im Unterschied zum Bauvorbescheid berechtigt die Teilbaugenehmigung bereits zum Baubeginn. Während der Bauvorbescheid lediglich einzelne Rechtsfragen verbindlich klärt, erlaubt die Teilbaugenehmigung die tatsächliche Durchführung des genehmigten Bauabschnitts und dient damit der Beschleunigung des Bauvorhabens.

Was sollte im obigen Fall zunächst geklärt werden?

- Zunächst ist zu klären, in welchem planungsrechtlichen Gebiet das Grundstück liegt, auf dem Bauherr B bauen möchte. Davon hängt ab, nach welchen Vorschriften sich die planungsrechtliche Zuständigkeit des Vorhabens beurteilt.

⁶³ Korrespondierende Vorschriften in den anderen Bundesländern: Baden-Württemberg: § 57 BWLBO, Bayern: Art. 71 BayBO, Berlin: § 75 I BauO Bln, Brandenburg: § 75 BbgBO, Bremen: § 75 BremLBO, Hamburg: § 63 HBauO, Hessen: § 76 HBO, Mecklenburg-Vorpommern: § 75 BauO M-V, Niedersachsen: § 73 NBauO, Rheinland-Pfalz: § 72 RhPflBauO, Saarland: § 76 SLBO, Sachsen: § 75 SächsBO, Sachsen-Anhalt: § 74 BauO LSA, Schleswig-Holstein: § 75 SchlHLBO, Thüringen: § 74 ThürBO.

⁶⁴ Baden-Württemberg: § 61 I BWLBO, Bayern: Art. 70 BayBO, Berlin: § 74 BauO Bln, Brandenburg: § 74 BbgBO, Bremen: § 74 BremLBO, Hamburg: § 72 V HBauO, Hessen: § 77 I HBO, Mecklenburg-Vorpommern: § 74 I BauO M-V, Niedersachsen: § 70 III NBauO, Nordrhein-Westfalen: § 76 I BauO NRW, Rheinland-Pfalz: § 73 I RhPflBauO, Saarland: § 75 I SLBO, Sachsen: § 74 SächsBO, Sachsen-Anhalt: § 73 BauO LSA, Schleswig-Holstein: § 74 SchlHLBO, Thüringen: § 73 ThürBO.

Welche Gebietstypen kennen Sie?

- Das BauGB kennt drei Gebietstypen: Das Plangebiet nach § 30 I, II BauGB, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB (sog. Innenbereich) und den Außenbereich nach § 35 BauGB.

Nehmen wir an, es existiert ein Bebauungsplan. Wie erfahren Sie, welche Bauvorhaben in diesem Gebiet zulässig sind? Kann die Gemeinde das einfach festlegen?

- Welche Bauvorhaben in einem Plangebiet zulässig sind, ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung. Maßgeblich ist § 1 II BauNVO, der die zulässigen Baugebietstypen abschließend vorgibt. Die Gemeinde ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen an diese gesetzlich normierten Baugebietskategorien gebunden. Sie kann daher nicht beliebig festlegen, welche Nutzungen zulässig sind, sondern muss sich innerhalb des durch BauGB und BauNVO vorgegebenen Rahmen bewegen.

Nehmen wir an, es handelt sich um ein Dorfgebiet. Welche Gebäude wären denn da zulässig?

- Welche baulichen Nutzungen in einem Dorfgebiet zulässig sind, ergibt sich aus § 5 II BauNVO. Zulässig sind insbesondere Wohngebäude sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Daneben können auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Betriebe zur Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

Welche ist die bekannteste Satzung des Baurechts?

- Die bekannteste und zugleich praktisch wichtigste Satzung des Baurechts ist der Bebauungsplan nach § 10 I BauGB. Er wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen und enthält verbindliche Festlegungen darüber, wie Grundstücke in seinem Geltungsbereich baulich genutzt werden dürfen.

Wer ist Nachbar im Sinne des Bauplanungsrechts?

- Nachbar im Sinne des Bauplanungsrechts ist jeder, der durch ein konkretes Bauvorhaben in einer durch öffentlich-rechtliche Normen geschützten Rechtsposition betroffen sein kann. Erfasst werden in erster Linie die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke und ihnen gleichgestellte dingliche Berechtigte (also auch zB eine Person, zu deren Gunsten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde und auf die Besitz, Nutzungen und Lasten übergegangen sind). Entscheidend ist nicht die räumliche Nähe allein, sondern ob die jeweilige Norm – etwa Abstandsflächen- oder Gebietsregelungen – gerade auch dem Schutz des Betroffenen dient.

Wird das im öffentlichen Recht immer so gesehen oder gibt es noch einen anderen Nachbarbegriff?

- Nein. Der Nachbarbegriff wird im öffentlichen Recht nicht einheitlich verstanden. Insbesondere im Immissionsschutzrecht und im Gaststättenrecht wird der Nachbarbegriff weiter ausgelegt. In diesen Bereichen werden auch Mieter und Pächter als Nachbarn angesehen, sofern sie sich nicht nur vorübergehend, sondern dauerhaft im Einwirkungsbereich der jeweiligen Anlage aufhalten. Maßgeblich ist hier die tatsächliche Betroffenheit durch Immissionen oder sonstige Störungen.