

BRANDI

RECHTSANWÄLTE

HERZLICH WILLKOMMEN ZUR

Wintertagung der Arbeitsgemeinschaft für Verwaltungsrecht



NEUE ENTWICKLUNGEN ZUM BESTANDSSCHUTZ IM ÖFFENTLICHEN BAURECHT

Das Eigentum als Zuordnung eines Rechtsgutes an einen Rechtsträger bedarf, um im Rechtsleben praktikabel zu sein, notwendigerweise der rechtlichen Ausformung. Demgemäß hat das Grundgesetz in Art. 14 I 2 GG dem Gesetzgeber die Aufgabe übertragen, den Inhalt und die Schranken des Eigentums zu bestimmen.

BVerfG, Beschluss vom 15.07.1981 – 1 BvL 77/78 –

(Nassauskiesungsbeschluss)

Der Gesetzgeber muss bei der Wahrnehmung des ihm in Art. 14 I 2 GG erteilten Auftrages, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, sowohl die grundgesetzliche Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 I 1 GG als auch das Sozialgebot des Art. 14 II GG beachten.

BVerfG, Beschluss vom 15.07.1981 – 1 BvL 77/78 –

(Nassauskiesungsbeschluss)

Art. 14 Abs. 1 GG gebietet dem Gesetzgeber nicht, öffentlich-rechtlichen Erlaubnissen stets einen unbedingten Bestandsschutz einzuräumen. Sofern hinreichend gewichtige öffentliche Belange eine Anpassung bestehender Anlagen an veränderte rechtliche Anforderungen erfordern, darf der Gesetzgeber entsprechende Regelungen treffen.

BVerfG, Beschluss vom 14.01.2010 – 1 BvR 1627/09 –

Ein durch Art. 14 I 1 GG bewirkter Bestandsschutz liegt nur dann vor, wenn der Bestand zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt worden oder jedenfalls genehmigungsfähig gewesen ist.

BVerfG, Beschluss vom 24.07.2000 – 1 BvR 151/99 –

**Der verfassungsunmittelbare Bestandsschutz ist tot,
es lebe der einfachgesetzliche (baurechtliche) Bestandsschutz!**

Quelle: *„Bauen und Sanieren im Bestand im Spannungsfeld zwischen Bestandsschutz und dynamischer Anpassungspflicht“*

Rechtsanwalt Nicolai Rosin, DVBI 2019, 86

Außerhalb der gesetzlichen Regelungen gibt es keinen Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens aus eigentumsrechtlichem Bestandsschutz (Fortführung der jüngeren Rechtsprechung und ausdrückliche Aufgabe der gegenteiligen Rechtsprechung im Urteil vom 17.01.1986 - 4 C 80/82 - BVerwGE 72, 362)

BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 – 4 C 10.97 –

Zu Unrecht beruft sich die Antragstellerin demgegenüber auf Art. 14 Abs. 1 GG und beklagt einen unverhältnismäßigen Eingriff bei Annahme eines Verzichts auf die Baugenehmigung. Wie sie selbst zu Recht ausführt, ist es gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Aufgabe des Gesetzgebers, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen und damit dessen Reichweite auszugestalten.

OVG Lüneburg, Urteil vom 07.10.2021 – 1 KN 17/20 –

BRANDSCHUTZ

- (1) Der (Landes-) Gesetzgeber hat durch die Schaffung und nachträgliche Anpassung von Regelungen im Bauordnungsrecht, die die Rauch- und Brandfreiheit eines als Rettungsweg fungierenden Treppenraums gewährleisten sollen (Art. 33 Abs. 4 - 6 BayBO), den spezifischen Gefahrbegriff des Art. 54 Abs. 4 BayBO hinsichtlich der Sicherung der gefahrfreien Benutzbarkeit eines Rettungswegs konkretisiert.

- (2) Maßnahmen, über deren Umsetzung auch bei einem bestandsgeschützten Gebäude ein Zustand hergestellt werden soll, wie er den heute geltenden Anforderungen an eine gefahrfreie Nutzbarkeit von Fluchtwegen und Treppenhäusern im Brandfall entspricht oder diesen jedenfalls weitgehend nahekommen soll, können grundsätzlich auf Art. 54 Abs. 4 BayBO gestützt werden.

Literaturhinweis:

Prof. Dr. Rüdiger Engel

**Baurechtlicher Bestandsschutz
und brandschutzrechtliche Anforderungen**

VBI für Baden-Württemberg 2017, 1. Teil, 441 ff.; 2. Teil 485 ff.

Nutzungsunterbrechung

Wird eine bauliche Anlage über lange Zeit nicht genutzt, kann das abhängig von den Umständen des Einzelfalls zum Erlöschen der Baugenehmigung führen, wenn sich der (tatsächliche) Verzicht auf die weitere Nutzung der baulichen Anlage zugleich als (rechtlicher) Verzicht auf die Baugenehmigung darstellt.

OVG Lüneburg, Urteil vom 07.10.2021 – 1 KN 17/20 –

Nach ständiger Rechtsprechung des Senats richtet sich die Geltungsdauer einer ausgenutzten Baugenehmigung mangels spezialgesetzlicher Vorschriften in der Niedersächsischen Bauordnung und aufgrund der fehlenden Übertragbarkeit des zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelten Zeitmodells nach § 1 Abs. 1 Nds. VwVfG i.V. mit § 43 Abs. 2 VwVfG (...)

(...) Insbesondere § 71 NBauO betrifft allein die Geltungsdauer der erteilten, aber (noch) nicht ausgenutzten Baugenehmigung. Auf Fallgestaltungen, in denen die genehmigte bauliche Anlage tatsächlich realisiert worden ist, findet die Vorschrift weder direkte noch analoge Anwendung.

OVG Lüneburg, Urteil vom 07.10.2021 – 1 KN 17/20 –

Literaturhinweis:

Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Jörg Berkemann

Wann „erlischt“ eine erteilte Baugenehmigung?

- zugleich eine Besprechung zu Julian Philipp Seibert

„Dauerhaft aufgegebenen Anlagen“ -

ZfBR 2019, 755

Nutzungsänderungen

Zur Beantwortung der Frage, ob die beabsichtigte Veränderung einer genehmigten baulichen Nutzung noch von dem Bestandsschutz gedeckt ist und deshalb keine Nutzungsänderung i. S. von § 29 I BauGB darstellt oder als solche genehmigungspflichtig ist, weil sie die Variationsbreite der genehmigten Nutzung überschreitet (...), ist zur Abgrenzung der Variationsbreite des genehmigten Bauvorhabens dessen Beschreibung und Bezeichnung in den Bauantragsunterlagen bzw. der Baugenehmigung in die in der BauNVO typisierten Arten der baulichen Nutzung einzuordnen.

OVG Koblenz, Urteil vom 20.06.2013 - 1 A 11230/12.OVG –

Da die existenten Baugenehmigungen für ein „Feuerwehrgerätehaus“ keine weiteren inhaltsbestimmende Regelungen (z.B. über eine zum Gegenstand der Baugenehmigung erklärte Betriebsbeschreibung oder über Nebenbestimmungen) enthalten und auch deren mit Genehmigungsstempel versehenen Bauvorlagen / Pläne keine weitergehenden Nutzungen abdecken, umfasst die vorliegende Genehmigungslage nicht die Nutzung als Vereinsheim für den (privatrechtlichen) sowie als Veranstaltungsort für Festveranstaltungen oder für die Durchführung sonstiger geselliger Treffen.

Insofern vermitteln die existierenden Baugenehmigungen der Beigeladenen keinen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz, sodass insofern bei unzumutbaren Immissionsbelastungen in der Nachbarschaft der Rekurs auf Art. 76 Satz 2, Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO als Befugnisnormen und damit als Anspruchsgrundlagen der Klägerin für eine ermessensfehlerfreie Entscheidung auf bauordnungsrechtlicher Grundlage grundsätzlich möglich bleibt.

Immissionsschutz

-

Nachträgliche Anordnungen

§ 17 Abs. 1 S. 1 BImSchG – Nachträgliche Anordnungen

Zur Erfüllung der sich aus diesem Gesetz und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen ergebenden Pflichten können nach Erteilung der Genehmigung sowie nach einer nach § 15 Absatz 1 angezeigten Änderung Anordnungen getroffen werden.

§ 17 Abs. 1 S. 2 BImSchG – Nachträgliche Anordnungen

Wird nach Erteilung der Genehmigung sowie nach einer nach § 15 Absatz 1 angezeigten Änderung festgestellt, dass die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist, soll die zuständige Behörde nachträgliche Anordnungen treffen.

Art. 14 Abs. 1 GG gebietet dem Gesetzgeber nicht, öffentlich-rechtlichen Erlaubnissen stets einen unbedingten Bestandsschutz einzuräumen. Sofern hinreichend gewichtige öffentliche Belange eine Anpassung bestehender Anlagen an veränderte rechtliche Anforderungen erfordern, darf der Gesetzgeber entsprechende Regelungen treffen.

BVerfG, Beschluss vom 14.01.2010 - 1 BvR 1627/09 –

Immissionsschutzrechtliche Genehmigung – Legehennenanlagen -

Bestandsschutz kann sich nur in den Grenzen entfalten, die ihm das Immissionsschutzrecht lässt. Die Grundpflichten des BImSchG § 22 Abs. 1 S 1 sind nicht nur bei der Errichtung der Anlage, sondern für die gesamte Dauer des Betriebs zu erfüllen. Nicht einmal die durch eine bestandskräftige Baugenehmigung geschützte Position steht behördlichen Anordnungen entgegen, mit denen die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Pflichten konkretisiert wird.

§ 22 Abs. 1 BImSchG

Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Denn nach § 22 BImSchG sind nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen unter anderem so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 1 BImSchG) grundsätzlich verhindert bzw. vermieden werden.

VGH München, Beschluss vom 08.11.2021 – 15 B 21.1473 –

Bauleitplanung / Überplanung (z.B. Einzelhandelsausschluss)

Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des jeweiligen Grundeigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen.

Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher vom Plangeber als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat dieser folglich die Nachteile einer Planung für die Planunterworfenen zu berücksichtigen.

Umbau / Sanierungen / Instandsetzungen

Der ein Bauvorhaben von dem Bauverbot ausnehmende Bestandsschutz endet aber bei Maßnahmen, die eine Neuerrichtung des Bauwerkes darstellen oder dieser gleichkommen. (...) Zur Abgrenzung von vom Bestandsschutz noch gedeckten Reparaturarbeiten zu darüber hinausgehenden Maßnahmen, die einer Neuerrichtung gleichkommen, ist darauf abzustellen, ob die Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk gewahrt bleibt.

Dieser im Kern präventiven Zielsetzung entspricht es, wenn die Bauaufsichtsbehörde das ihr eingeräumte Ermessen in der Weise ausübt, dass Arbeiten eingestellt werden, sofern Anhaltspunkte für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben gegeben sind. Insoweit genügt deshalb der durch Tatsachen belegte „Anfangsverdacht“ eines Rechtsverstoßes.

VGH München, Beschluss vom 10.11.2021 – 15 ZB 21.1329 –

(...)

2. Nicht jede statisch relevante Maßnahme stellt die Identität eines Gebäudes in Frage.
3. Verfügt die Bauaufsichtsbehörde bei tatsächlichen Unklarheiten über die Genehmigungsbedürftigkeit einer Baumaßnahme zum Zweck der Gefahrerforschung eine Baueinstellung, erfordert dies eine sorgfältige Betätigung des Ermessens und eine strikte Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes.

Entprivilegierung

ENTPRIVILEGIERUNG

Die aus einer Schicksalsgemeinschaft emittierender Landwirte folgende Pflicht, je nach Lage der Dinge Geruchsstundenhäufigkeiten bis zu 50% und sogar darüber hinzunehmen, wirkt gegenüber demjenigen, der auf der vormaligen Hofstelle neu baut, jedenfalls dann nach, wenn die Zulässigkeit seines Vorhabens gerade vom früheren Vorhandensein des emittierenden Betriebes auf dem Baugrundstück abgehangen hat.

OVG Lüneburg, Urteil vom 16.08.2018 - 1 LC 180/16 –

Bestätigt durch: BVerwG, Beschluss vom 14.02.2019 – 4 B 60.18 –

ENTPRIVILEGIERUNG

Im vorliegenden Fall hat die Beendigung der Nutzung als Altenteilerhaus durch den Vater des Voreigentümers im Jahre 2008 zu einer dauerhaften Entprivilegierung als Altenteilerhauses geführt. Wird ein Bauwerk das für einen nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Zweck genutzt worden ist, für einen anderen Zweck genutzt, liegt darin nicht nur eine Nutzungsänderung, sondern zugleich auch eine Funktionsänderung, die zu einer Entprivilegierung führt.

§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB – Bauen im Außenbereich

(...)

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen
 - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB – Bauen im Außenbereich

(...)

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

ENTPRIVILEGIERUNG

Die Teilprivilegierung ist als Härtefallvorschrift konzipiert. Es geht ihr zentral um die Verbesserung unzureichender Wohnverhältnisse durch die Ermöglichung der Errichtung eines Ersatzbaus an gleicher Stelle und auf diesem Wege um die Befriedigung entsprechender Modernisierungsbedürfnisse.

OVG Münster, Urteil vom 06.02.2015 - 2 A 1395/13 –

Darlegungs- und Beweislast

DARLEGUNGS- UND BEWEISLAST

Grundsätzlich gilt, dass ein Ordnungspflichtiger, der sich gegenüber einer bauaufsichtlichen Verfügung auf (gegebenenfalls nur materiellen) Bestandsschutz beruft, für die behauptete Rechtmäßigkeit der Anlage beweispflichtig ist und im Falle der Unaufklärbarkeit die (materielle) Beweislast trägt.

OVG Koblenz, Urteil vom 12.12.2012 - 8 A 10875/12.OVG –

DARLEGUNGS- UND BEWEISLAST

Allerdings wird in der Rechtsprechung auch vertreten, dass bei „sehr alten Anlagen“ eine Rechtsvermutung dafür bestehe, dass sie seinerzeit ordnungsgemäß und in Übereinstimmung mit den damals bestehenden Gesetzen errichtet worden sind.

OVG Koblenz, Urteil vom 12.12.2012 - 8 A 10875/12.OVG –

Zulässigkeit von Feststellungsklagen

ZULÄSSIGKEIT VON FESTSTELLUNGSKLAGEN

Die Klägerin begehrt die Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses. (...) Hierzu gehört auch die Frage, ob die streitgegenständliche Bebauung Bestandsschutz genießt, weil sich dies danach beantwortet, ob das Vorhaben formell oder materiell legal ist.

OVG Münster, Urteil vom 07.05.2019 - 2 A 2995/17 –

ZULÄSSIGKEIT VON FESTSTELLUNGSKLAGEN

Die Feststellungsklage hat keinen Erfolg. Sie erweist sich bereits als unzulässig. (...)

Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen der Feststellungsklage erfüllt die Klage des Klägers nicht.

VG Hannover, Urteil vom 03.05.2021 – 12 A 462/18 –

ZULÄSSIGKEIT VON FESTSTELLUNGSKLAGEN

Vor diesem Hintergrund stellt der „Bestandsschutz“ kein eigenständiges Rechtsinstitut (mehr) dar (...), sondern nur noch ein „Schlagwort“, das nicht geeignet ist, ein konkretes Rechtsverhältnis zu begründen bzw. präzise zu definieren.

VG Hannover, Urteil vom 03.05.2021 – 12 A 462/18 –

Schlussbemerkungen

Bestandsschutz

überwiegend einfach gesetzlich geregelt

– eine überaus lebendige Materie -



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT