

Schnittstellen zwischen öffentlichem und
privatem Baurecht,
die im Zuge
der Planung und Abwicklung
eines Bauprojektes
Bedeutung erlangen können

Danksagung

Für die Unterstützung dieser Diplomarbeit durch die Beantwortung einiger Fragen zu den Erfahrungen aus der Baurechtspraxis möchte ich mich bei folgenden Damen und Herren recht herzlich bedanken:

Helga Eichinger, Bauverwaltung Hannover

Herr Eikmann, Magistrat Offenbach

Dr. Kleineke, VRi OLG Celle

Dr. Knoke, VRi OLG Celle

Alexandra Losch, RAin, Hannover

Susanne Miecke, RAin, Laatzen

Dr. Birgit Paetow-Thöne, RAin, Hannover

Dr. Plumeyer, Präsident LG Hannover (im Namen von drei Richtern des LG Hannover)

Ulrich Schulz-Wenzel, Ri VwG Hannover

Jürgen Siemering, RA, Hannover

Carsten Siems, RA, Hannover

Dr. Würfel, VRi OLG Celle

Herr Zepp, VRi OLG Celle

Ein besonderer Dank gilt den Herren Richtern Schulz-Wenzel und Zepp, die mich zu einem persönlichen Gespräch eingeladen haben, wodurch ich weiterreichende Antworten und damit Erfahrungen aus der täglichen Praxis der Rechtsprechung des öffentlichen und zivilen Rechts erlangen konnte.

Diplomarbeit

Robert Hindelmeyer
Matrikelnummer 958929

Fachhochschule Hannover
FB Bauingenieurwesen (Nienburg)

Thema:

**Schnittstellen zwischen öffentlichem und privatem Baurecht,
die im Zuge der Planung und Abwicklung eines Bauprojektes
Bedeutung erlangen können**

Aufgabenstellung

Diplomarbeit von: Robert Hindelmeyer
Ausgabedatum:
Abgabedatum:
Erstprüfer: Professor Dr. Ing. Ralf Schottke
Zweitprüfer: Volker Dubberke

Thema der Diplomarbeit: Schnittstellen zwischen öffentlichem und privatem Recht, die im Zuge der Planung und Abwicklung eines Bauprojektes Bedeutung erlangen können.

Bei jedem Bauobjekt sind öffentlich rechtliche Randbedingungen zu erfüllen. Dieses gilt für den Planungsprozess und die Bauphase. Im Zuge des Planungsprozesses sind die öffentlich rechtlichen Belange planerisch zu berücksichtigen. Während der Realisierung des Bauobjektes können insbesondere dann, wenn Überraschungen im Bestand oder / und nachbarrechtliche Probleme entstehen oder / und planerische Fehler korrigiert werden müssen, öffentlich rechtliche Probleme Auswirkungen auf den zivilrechtlichen Vertrag haben. Die Auswirkungen auf den zivilrechtlichen Vertrag sind Stillstände, Regreßforderungen Dritter an die Baubeteiligten, Bauzeitveränderungen mit daraus resultierenden Haftungsfragen.

Im Rahmen dieser Diplomarbeit sind das öffentliche und private Baurecht in den wesentlichen Grundzügen darzustellen und die Schnittstellen, die im Zuge der Planung und Abwicklung eines Bauobjektes Bedeutung erlangen können beispielhaft darzustellen.

Prof. Dr. - Ing. Ralf Schottke

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis

- I Literatur
- II Gesetze
- III Entscheidungen
- IV Zeitschriften

Abkürzungen

Einleitung

A Rechtsquellen und Rechtsschutz im öffentlichen und privaten Baurecht

1 Öffentliches Baurecht

1.1 Rechtsquellen im öffentlichen Baurecht

1.1.1 Bundesrecht

- a) Grundgesetz (GG)
- b) Baugesetzbuch (BauGB)
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- d) Raumordnungsgesetz (ROG)
- e) Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG)
- f) Umweltschutzgesetze und sonstige Vorschriften

1.1.2 Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme

1.1.3 Landesrecht

- a) Landesbauordnung
- b) Landesraumordnung / Landesplanung
- c) Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NachbRG)
- d) Sonstiges baurechtlich relevantes Landesrecht

1.1.4 Kommunalrecht

- a) Flächennutzungsplan (FNP)
- b) Bebauungsplan (BP)
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- d) Rahmenplan

1.1.5 Baurechtliche Verfügungen

- a) Baugenehmigung

- b) Bauvorbescheid
- c) Teilbaugenehmigung
- 1.1.6 Bauaufsichtsbehördliche Verfügungen
 - a) Baueinstellungsverfügung
 - b) Abrißverfügung
 - c) Nutzungsuntersagung
 - d) Enteignung
- 1.1.7 Baulast
- 1.1.8 Sonstige Gesetze und Verordnungen
- 1.2 Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht
 - 1.2.1 Verpflichtungsklage
 - 1.2.2 Anfechtungsklage
 - 1.2.3 Vorläufiger Rechtsschutz
 - 1.2.4 Normenkontrollverfahren
- 2 Privates Baurecht
 - 2.1 Rechtsquellen im privaten Baurecht
 - 2.1.1 Gesetzliche Rechtsquellen
 - a) Werk- und Dienstvertragsrecht nach BGB
 - b) Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)
 - 2.1.2 Vertragliche Grundlagen
 - a) Bauvertrag
 - b) Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)
 - c) Gegenüberstellung von BGB- und VOB-Vertrag
 - 2.1.3 Grunddienstbarkeiten und sonstige gesetzliche Rechtsquellen
 - 2.2 Rechtsschutz im privaten Baurecht
 - 2.2.1 Leistungsklage
 - 2.2.2 Gewährleistungsklage
 - a) Gewährleistung nach VOB
 - b) Gewährleistung nach BGB
 - c) Schadensersatz
 - 2.2.3 Mängelbeseitigungsklage
 - 2.2.4 Feststellungsklage
 - 2.2.5 Vergütungsklage

- a) Werklohnklage
- b) Honorarklage des Architekten oder Ingenieurs
- 2.2.6 Weitere Klageformen
- 2.2.7 Vorläufiger Rechtsschutz
- 2.2.8 Alternative Konfliktlösung
 - a) Gerichtlicher und außergerichtlicher Vergleich
 - b) Mediation
 - c) Streitschlichtung
- B Schnittstellen zwischen öffentlichem und privatem Baurecht
 - 1 Einleitung über die möglichen Schnittstellen
 - 2 Eigentum und Belastung von Grundstücken
 - 2.1 Privatrechtliche Grunddienstbarkeiten
 - 2.2 Öffentlich-rechtliche Baulast
 - 2.3 Auswirkung auf die Planung und Durchführung von Bauprojekten
 - 2.4 Ersatzansprüche als Entschädigung oder Entgelt
 - 2.4.1 Begründung des Entschädigungsanspruches
 - 2.4.2 Höhe des Entschädigungsanspruches
 - 2.5 Anspruch auf Schadensersatz
 - 2.6 Haftung privatrechtlicher Personen
 - 2.7 Haftung öffentlicher Rechtsträger
- C Schnittstellen anhand von Beispielen aus der Rechtsprechung
 - 1 Beispiel aus der aktuellen Rechtsprechung: Media-Markt mit Parkdecks auf dem Schloßplatz am Rande der Altstadt von Nienburg; Unterschreitung der Grenzabstände (OVG Lüneburg, 1 MN 165/03)
 - 1.1 Auswahl und Aussage des gewählten Rechtsstreites
 - 1.2 Fallgestaltung
 - 1.3 Erläuterung des Urteilstextes
 - 2 Naßauskiesungsentscheidung (Bundesverfassungsgericht, 15.07.81)
 - 2.1 Bedeutung der Naßauskiesungsentscheidung
 - 2.2 Darstellung des Sachverhaltes
 - 2.3 Entscheidung des Gerichtes
- D Schnittstellen anhand eines Fallbeispielen: nachträglicher Bau einer Fernwärmeleitung - Konflikt mit dem Grundstückseigentümer (Variante A)

- 1 Sachverhalt des Fallbeispiels
 - 1.1 Lageplan des Grundstückes
 - 1.2 Beschreibung des Fallbeispiels
 - 2 Wesentliche Grundgedanken für die rechtliche Beurteilung
 - 2.1 Öffentlich-rechtliche Beurteilung
 - 2.1.1 Wie muß die Fernwärmeleitung legitimiert sein?
 - 2.1.2 Rechtsschutz
 - 2.2 Privatrechtliche Beurteilung
 - 2.2.1 Wie ist der Schaden für den Eigentümer zu ermitteln?
 - 2.2.2 Hat der Eigentümer Anspruch auf Schadensersatz?
 - 2.2.3 Rechtsschutz
- E Schnittstellen anhand eines Fallbeispiels: nachträglicher Bau einer Fernwärmeleitung - Konflikt mit dem Nachbargrundstück (Variante B)
- 1 Sachverhalt des Fallbeispiels
 - 1.1 Lageplan des Grundstückes
 - 1.2 Beschreibung des Fallbeispiels
 - 2 Wesentliche Grundgedanken für die rechtliche Beurteilung
 - 2.1 Öffentlich-rechtliche Beurteilung
 - 2.1.1 Wie muß die Fernwärmeleitung legitimiert sein?
 - 2.1.2 Rechtsschutz
 - 2.2 Privatrechtliche Beurteilung
 - 2.2.1 Wie ist der Schaden für den Eigentümer zu ermitteln?
 - 2.2.2 Hat der Eigentümer Anspruch auf Schadensersatz?
 - 2.2.3 Rechtsschutz
- F Umfrage im Rahmen der Diplomarbeit
- 1 Gegenstand der Umfrage
 - 2 Auswertung der Umfrage
 - 2.1 Auswertung der allgemeinen Fragen
 - 2.2 Auswertung der privatrechtlichen Fragen
 - 2.3 Auswertung der öffentlich-rechtlichen Fragen
 - 2.4 Text der Umfrage mit kompletter Auswertung

Literaturverzeichnis

I Literatur

Bielenberger / Krautzberger / Söfker; Baugesetzbuch mit BauNVO, Leitfaden und Kommentierung, 5. Auflage, Rehm, München/Berlin, 1998

Brümmendorf, Bert; Öffentliches Baurecht, Vorlesungsskript, 2004

Deutsches Institut für Normung e.V.; Verdingungsordnung für Bauleistungen, Ausgabe 2000, mit den Änderung durch die Ausgabe 2002, Beuth Verlag, Berlin/Wien/Zürich, 2000

Döbereiner / Vygen / Cuypers; Baurecht für Praktiker, 3. Auflage, Bauverlag, Wiesbaden/Berlin, 1990

Englert / Grauvogl / Maurer; Handbuch des Baugrund- und Tiefbaurechts, 2. Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf, 1999

Götz, Volkmar / Stark, Christian; Niedersächsische Verfassungs- und Verwaltungsgesetze, 10. Auflage, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden, 1994

Grosse-Suchsdorf / Schmaltz / Wiechert; Niedersächsische Bauordnung und Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – Kommentar, 5. Auflage, Vincentz Verlag, Hannover, 1992

Gubelt, Manfred; Fälle zum Bau- und Raumordnungsgesetz, 4. Auflage, Beck, München, 1995

Heinrich, Susanne; Baurechtliche Schriften (Band 39): Abschied von der 2jährigen Gewährleistung gem. §13 Nr.4 Abs.1 VOB/B ?, Werner Verlag, Düsseldorf, 1998

Hoppe, Werner / Grotefels, Susan; Öffentliches Baurecht, 1. Auflage, Beck, München, 1995

- Jansen, Rudolf / Jansen, Martin;** Der Nießbrauch im Zivil- und Steuerrecht, 4. Auflage, Verlag Neue Wirtschafts-Briefe, Herne/Berlin, 1985
- Jarass, Hans / Pieroth, Bodo;** Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Kommentar, Beck, München, 1989
- Kappelmann, Klaus / Langen, Werner;** Einführung in die VOB/B, 8. Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf, 1999
- Koppe, Bernd / Hoffstadt, Joachim;** Abwicklung von Bauvorhaben, 5. Auflage, Rudolf Müller, Köln, 1997
- Korbion, Hermann / Hochstein, Reiner;** VOB-Vertrag: Handbuch zum System der VOB-Vertragsbedingungen, 5. Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf, 1991
- Locher, Horst;** Das private Baurecht, 6. Auflage, Beck, München, 1996
- Müller, Wolfgang / Meyer, Kurt;** Bauordnungsrecht Niedersachsen, 10. Auflage, Schlütersche, Hannover, 2000
- Oehmen, Klaus / Bönker, Christian;** Einführung in das öffentliche Baurecht, 1. Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf, 1999
- Palandt;** Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurz-Kommentare, 63. Auflage, Beck, München, 2004
- Pieper, Hans-Gerd;** Öffentliches Baurecht, 1. Auflage, Alpmann und Schmidt, Münster, 2002
- Pöhner, Cornelius;** Baurechtliche Schriften (Band 35): Die Bedeutung der Baugenehmigung für den Bauvertrag, Werner Verlag, Düsseldorf, 1997
- Pohl / Keil / Schumann;** Rechts- und Vertragsfragen im Baubetrieb, 3. Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf, 1991
- Quack, Friedrich;** Grundlagen des privaten Baurechts, 2. Auflage, Verlag Kommunikationsforum, Köln, 1994

Röthlein, Konrad; Private Bausachen, 2. Auflage, Jehle-Rehm, München/Berlin, 1995

Rozeck, Jochen; Die Unterscheidung von Eigentumsbindung und Enteignung, Mohr Siebeck, Tübingen, 1998

Seeling, Reinhard; Rechtsfragen im Baubetrieb, Teubner, Stuttgart, 1998

Vygen, Klaus; Bauvertragsrecht nach VOB und BGB, Bauverlag, Wiesbaden/Berlin, 1997

Wirth, Axel; Handbuch zur Vertragsgestaltung, Vertragsabwicklung und Prozeßführung im privaten und öffentlichen Baurecht, Band 1+2, Düsseldorf, 2001

Wittern, Andreas; Grundriß des Verwaltungsrechts, 18. Auflage, Kohlhammer, Köln/Stuttgart/Berlin, 1994

Zerhusen, Jörg; Privates Baurecht, 2. Auflage, Heymanns, Köln/Berlin/Bonn/München, 2002

II Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) mit Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Raumordnungsgesetz (ROG); in Beck-Texte im dtv, 35. Auflage, dtv, München, 2003

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure; Ausgabe 1996, Bundesanzeiger, Köln, 1995

Verordnung über das Erbbaurecht; RGBl 1919, 72, 122, zuletzt geändert durch Art. 25 Abs. 9 G, Bundesgesetzblatt vom 23.07.2002, Band I, S. 2850

Verwaltungsgerichtsordnung; Neugefaßt durch Bekanntmachung vom 19.03.1991, Bundesgesetzblatt, Band I, S. 686, geändert durch Art. 4 Abs. 26 G vom 05.05.2004 Band I, S. 718

Verwaltungsverfahrensgesetz; Neugefaßt durch Bekanntmachung vom 23. 01.2003, Bundesgesetzblatt, Band I, S. 102, geändert durch Art. 4 Abs. 8 G vom 05.05.2004, Band I, S. 718

Wasserhaushaltsgesetz; Neugefaßt durch Bekanntmachung vom 19. 08.2001, Bundesgesetzblatt, Band I, S. 3245, geändert durch Art. 6 Abs. 8 G vom 06.01.2004, Band I, S. 2

Zivilprozessordnung; BGBl 1950, 455, 512, 533, geändert durch Art. 4 Abs. 20 G vom 05.05.2004, Band I, S. 718

III Gerichtsentscheidungen

Bundesverfassungsgericht; BVerfGE, Band 58, S. 300 ff,
Naßauskiesungsentscheidung vom 15.07.1981

Bundesverwaltungsgericht; BVerwGE, Band 80, S. 201 ff

Oberverwaltungsgericht Lüneburg; Beschluß vom 27.09.2001, AZ 1 LB 1137/01;
Beschluß vom 11.07.2003, AZ 1 MN 165/03

Oberlandesgericht Düsseldorf; Beschluß vom 02.12.1993, AZ 7 U 23/93

IV Zeitschriften

Bund Deutscher Verwaltungsrichter Rundschreiben; Heft 1, 2004

Abkürzungen

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauGBMaßnG	Bundesmaßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
BauGO	Baugebührenordnung
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauVorlVO	Bauvorlagenverordnung
BBauG	Bundesbaugesetz
BFStG	Bundesfernstraßengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
DVNBauO	allgemeine Durchführungsverordnung der NBauO
EBauVO	Expo2000 Bauverordnung
EnEV	Energieeinsparverordnung
ErbbauV	Verordnung über das Erbbaurecht
FeuVO	Feuerungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GaVO	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen
GG	Grundgesetz
HeizAnIV	Heizungsanlagen-Verordnung
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
Kap.	Kapitel

MBO	Musterbauordnung
NachbRG	Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NDenkSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
Nr.	Nummer
NROG	Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung
NSpPG	Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze
OVG	Oberverwaltungsgericht
Rdn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite / Satz
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz
u.a.	unter anderem
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VBP	vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
vgl.	vergleiche
VKVO	Verkaufsstättenverordnung
VOB	Verdingungsordnung für Bauleitungen
VOB/B	Verdingungsordnung für Bauleitungen, Teil B
Vorb.	Vorbemerkung
VStättVO	Versammlungsstättenverordnung
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
z.B.	zum Beispiel
ZPO	Zivilprozeßordnung

Einleitung

Das gewählte Thema dieser Diplomarbeit ist von seinem Inhalt mehr dem Gebiet der Rechtswissenschaften als dem des Bauingenieurwesens zuzuordnen. Da aber juristische Problemstellungen in der heutigen Zeit im Bauwesen immer wichtiger werden, betreffen diese Themen verstärkt alle am Bau beteiligten Personen.

Diese Themen bedeuten damit ein weiteres, neues Aufgabengebiet, welches von Baufachleuten in der täglichen Praxis beachtet und umgesetzt werden muß. Es muß aber auch in einer anwendbaren, praxistauglichen Form, die den Bezug zum Bauwesen konkretisiert, dargestellt werden. Diese Arbeit soll dazu beitragen.

Die Herausforderung der Aufgabenstellung dieser Arbeit ergibt sich aus der Tatsache, daß das Thema in dieser Form noch nicht genügend Berücksichtigung in der Literatur gefunden hat. Eine Gegenüberstellung von öffentlichem und privatem Recht wurde bisher kaum behandelt. Auch die daraus resultierenden Berührungspunkte mit ihren möglichen Auswirkungen, die das zentrale Thema dieser Arbeit darstellen sollen, wurden äußerst selten behandelt.

Um dieses Thema übersichtlich darzulegen, müssen zuerst die vorhandenen Rechtsmittel aus dem öffentlichen und zivilen Bereich aufgezählt werden. Beachtung finden müssen natürlich auch die entsprechenden juristischen Gegenmaßnahmen, die als Schutz gegen einen Mißbrauch vom Gesetzgeber geschaffen wurden. Nach dieser Auflistung können nun entsprechende Schnittstellen und ihre möglichen Auswirkungen herausgearbeitet werden.

Als Verdeutlichung dieser Schnittstellen sollen juristische Fallbeispiele dienen, da anhand dieser das Entstehen und der Ablauf eines solchen Konfliktes anschaulich geschildert werden kann.

Da sich sehr viele mögliche Schnittstellen ergeben können, wurde zu dieser Diplomarbeit eine Umfrage gestartet, die eine Konzentration auf die in der Praxis häufig vorkommenden Streitigkeiten ermöglichen soll. Befragt wurden daher Fachleute, die sich in ihrer täglichen Arbeit mit dem Baurecht befassen.

A Rechtsquellen und Rechtsschutz im öffentlichen und privaten Baurecht

1 Öffentliches Baurecht

Das öffentliche Baurecht teilt sich klassischerweise in die Gebiete Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht auf.¹ Das Bauplanungsrecht regelt die bodenrechtlich relevante bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in planungsrechtlicher Hinsicht. Das Bauordnungsrecht - als Landesrecht - stellt das Baupolizeirecht als Ausfluß des Ordnungs- und Gefahrenabwehrrechtes dar. Das Bauordnungsrecht regelt darüber hinaus Anforderungen in gestalterischer und baukonstruktiver Hinsicht sowie das gesamte Genehmigungsverfahren.

Wichtige Rechtsgrundlagen für das öffentliche Baurecht sind das Baugesetzbuch (BauGB), die landesrechtlichen Bauordnungen sowie die Baunutzungsverordnungen, die die Vorgaben an die jeweiligen Baugebiete regeln.

Die Regelungsbereiche des öffentlichen Baurechtes reichen von Fragen des Genehmigungsverfahrens, der Nachbarbeteiligung, der baugestalterischen Anforderungen an Bauvorhaben, Fragen des Brandschutzes und der Dachbegrünung bis zu Gebietsausweisungen, den Regelungsgegenständen von Bebauungsplänen, kooperativen Handlungsformen, wie Verträge und Absprachen, Erlaß von Erhaltungs- und Sanierungssatzungen, Problemen des Städtebauförderungsrechtes und Inhaltsbestimmungen des Eigentums in entschädigungsrechtlicher Hinsicht, Nutzungsuntersagungen, und Nutzungsbeschränkungen.

Das öffentliche Baurecht umfaßt sowohl den Bau eines Einfamilienhauses als auch die großflächige gewerbliche Bebauung, Fragen des Nachbarschutzes sowie vielfältige Verfahrensfragen. Auch Probleme der Städtebauförderung und der Raumordnung spielen hier oftmals eine entscheidende Rolle. Hinzu kommen länderspezifische Besonderheiten, die es im einzelnen zu berücksichtigen gilt.

¹ vgl. Gubelt, Fälle zum Bau- und Raumordnungsrecht, S. 7 - 13

1.1 Rechtsquellen im öffentlichen Baurecht

...

Möchten Sie das ganze Dokument lesen, kontaktieren Sie mich unter:

energieberatung@hindelmeyer.de

Mit freundlichen Grüßen
Robert Hindelmeyer