

schen Bundes- und Landesrecht, BauR 2007, 1514; *ders.*, Die Reform des Bauordnungsrechts in Deutschland – Vorzüge und Mängel, DVBl. 2004, 925; *Schwarzer/König*, Bayerische Bauordnung, Kommentar, 4. Aufl. 2012; *Selmer*, Erteilung der Baugenehmigung bei Ausstehen einer anderen Gestattung, JuS 1996, 467; *Simon/Busse*, Bayerische Bauordnung, Loseblatt-Kommentar; *Spannowsky/Uechtritz* (Hrsg.), Baugesetzbuch, Kommentar, 2. Aufl. (2014); *Stelkens*, Neue allgemeine Verfahrensregeln durch die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen?, BauR 1996, 390; *ders.*, Das Problem „Auflage“, NVwZ 1985, 469; *ders.*, Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechts? NVwZ 1986, 542; *Stelkens/Bonk/Sachs* u.a., Verwaltungsverfahrensgesetz, Kommentar, 8. Aufl. (2014).

I. Einführung

1. Grundsatz der Baufreiheit

- 1 Das Baugeschehen im deutschen Rechtsraum wird traditionell – jedenfalls theoretisch – vom **Grundsatz der Baufreiheit** beherrscht. Er war bereits in Teil I Titel 8 § 65 des Pr. Allgemeinen Landrechts von 1794 normiert: „In der Regel ist jeder Eigenthümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder seine Gebäude zu verändern wohl befugt.“ Unter der Herrschaft des Grundgesetzes wird die Baufreiheit gleichermaßen aus der Eigentumsgarantie (Art. 14 I 1 GG, vgl. *Kau ZfBR* 2009, 120) und – das Eigentum an einem Grundstück nicht voraussetzend – aus der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 I GG) abgeleitet (vgl. *BVerwGE* 42, 115 = NJW 1973, 1518; *BVerwGE* 48, 271 = NJW 1976, 340). Die baurechtliche Situation ist allerdings dadurch gekennzeichnet, dass – von zumeist wenig bedeutenden, in den 16 Bauordnungen der (Bundes-)Länder abschließend aufgezählten Baumaßnahmen abgesehen, die von jeder Genehmigungs- oder Anzeigepflicht ausgenommen werden – die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen in den Bauordnungen häufig einer ausdrücklichen Genehmigung oder jedenfalls der Einreichung von Bauvorlagen im Wege des sog. Freistellungsverfahrens bedürfen. Die Ausübung der Baufreiheit ist in diesen Fällen im öffentlichen Interesse der Vorbeugung baurechtswidriger Zustände einer **formellen Beschränkung** („präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt“) unterworfen, auf deren Beseitigung jedoch ein Anspruch – der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Anspruch darauf, das ordnungsgemäß angezeigte Vorhaben ausführen zu dürfen – besteht (vgl. *BVerwGE* 16, 1116 = NJW 1963, 2088; *BVerwGE* 42, 115 = NJW 1973, 1518). Neben der formellen Einschränkung der Baufreiheit, die sich in Ansätzen bereits im Pr. Allgemeinen Landrecht findet (vgl. a.a.O. § 67: „... der Obrigkeit zur Beurtheilung Anzeige machen,“; 69: „Vorzüglich ist eine besondre obrigkeitliche Erlaubniß nothwendig, ...“), sind bauliche Maßnahmen einer Vielzahl von bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des **materiellen Baurechts** unterworfen, die der Vorstellung, die Befugnis zum Bauen ergebe sich gleichsam „aus Eigentum“, entgegenstehen. Die Baufreiheit, die vom Schutzbereich des Eigentumsgrundrechts umfaßt wird, ist also nur nach Maßgabe des einfachen Rechts gewährleistet (vgl. *BVerfGE* 35, 263 = DVBl. 1973, 622). In Anbetracht dessen ist auch in der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte seit geraumer Zeit geklärt, dass das Eigentum an einem Grundstück kein unmittelbar aus Art. 14 I GG abzuleitendes Baurecht begründet, sondern dass **Inhalt und Schranken des Eigentums** durch das einfache Recht bestimmt werden (vgl. *BVerwG BRS* 71 Nr. 111 = *ZfBR* 2007, 582; *BVerwGE* 106, 228 = NVwZ 1998, 842 = BRS 60 Nr. 98; *VGH München NVwZ-RR* 2004, 94; *Kau ZfBR* 2009, 120). Deshalb wird auch die Auffassung vertreten, die Baufreiheit werde einfachgesetzlich durch die Erteilung der Baugenehmigung verliehen (vgl. *Breuer*, Die Bodennutzung im Konflikt zwischen Städtebau und Eigentumsgarantie, 1977, S. 162 ff.).

2. Unterscheidung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht

- 2 Gesetzliche Regelungen, die das Baugeschehen lenken, begrenzen, an bestimmte Anforderungen knüpfen usw., finden sich sowohl im **Bundesrecht** als auch im **Landes-**

recht. Nach Art. 74 I Nr. 18 GG in der bis zum 31.8.2006 geltenden Fassung (vgl. Rn. 3) erstreckte sich die konkurrierende Gesetzgebung u.a. auf den Grundstücksverkehr, das Bodenrecht und das Wohnungswesen. Der (am 31.8.2006 außer Kraft getretene) Art. 75 I Nr. 4 GG verlieh dem Bund die Kompetenz, für die Bodenverteilung und die Raumordnung Rahmenvorschriften zu erlassen. Anfang der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts wurde erwogen, in einem Bundes-Baugesetz das gesamte Bau-, Boden-, Planungs-, Anlieger- und Umlageungsrecht im Zusammenhang und bundeseinheitlich zu regeln. Die Zuständigkeit des Bundes für dieses Unternehmen wurde aus Art. 74 I Nr. 18 GG hergeleitet. Nachdem namentlich die Länder verfassungsrechtliche Bedenken artikuliert hatten, erstattete das *BVerfG* auf den gemeinsamen Antrag des Bundestags, des Bundesrats und der Bundesregierung unter dem 16.6.1954 (*BVerfGE* 3, 407; s. a. *Böhm* NJW 1954, 1474; *Krebs* Rn. 9 ff.) ein Rechtsgutachten, in dem es zunächst feststellt, dass es eine Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes für das **Baurecht als Gesamtmaterie** nicht gibt. Namentlich kann diese Zuständigkeit entgegen der damals von der Bundesregierung vertretenen Ansicht nicht dem Begriff „Bodenrecht“ in Art. 74 I Nr. 18 GG entnommen werden, weil dort das Bodenrecht gleichwertig neben anderen Rechtsgebieten mit baurechtlichen Elementen genannt ist. In seinen folgenden Überlegungen zum **Bauplanungsrecht** differenziert das Gericht nach den verschiedenen Stufen der auf die Nutzung des Bodens bezogenen Planung. Soweit die Pläne verbindliche Kraft für den einzelnen Grundstückseigentümer haben, regeln diese aus sich heraus, in welcher Weise der Eigentümer sein Grundstück nutzen darf, insbesondere, ob er überhaupt bauen darf und in welcher Weise. Die **städtebauliche Planung** bestimmt also insoweit die rechtliche Qualität des Bodens; das Recht, das diese Planung vorsieht und ordnet, gehört darum zum Bodenrecht im Sinne des Art. 74 I Nr. 18 GG. Die **überörtliche Planung** rechnet das *BVerfG* dem Begriff der „Raumordnung“ im Sinne des (früheren) Art. 75 I Nr. 4 GG zu. Gegenstand der städtebaulichen Planung ist das Vorbereiten und Leiten der gesamten Bebauung in Stadt und Land, der zu ihr gehörenden baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen sowie der mit dem Bauen in Verbindung stehenden Nutzung des Bodens. Hierzu zählt auch die Kehrseite der Maßnahmen, nämlich die Umgrenzung des von einer Bebauung grundsätzlich freizuhaltenden Bodens der Gemeinde, der wiederum aus den freizuhaltenden Grundstücken in beplanten Bereichen und dem Außenbereich besteht. Die Zuständigkeit des Bundes für das **Bauordnungsrecht** („Baupolizeirecht“) bejaht das *BVerfG* zum einen insoweit, als dieses Bestandteil des Planungsrechts ist. Zudem folgert es aus der in Art. 74 I Nr. 18 GG normierten konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes für das „Wohnungswesen“, der Bund könne auch einzelne spezifisch das Wohnungswesen berührende baupolizeiliche Vorschriften erlassen. Für den verbleibenden Bereich des Bauordnungsrechts stellt das Gericht allerdings unmissverständlich fest, dass das Baupolizeirecht ein Teil des Polizeirechts ist; das Polizeirecht ist jedoch „nach wie vor“ Sache der Landesgesetzgebung. Im heutigen Sprachgebrauch wird das Recht der Gefahrenabwehr auf dem Gebiet des Bauwesens üblicherweise als „Bauordnungsrecht“ (oder „Bauaufsichtsrecht“) bezeichnet. So ist eine Vorschrift im Bauordnungsrecht der Länder wie § 13 III 1 BauO NRW, die aus Gründen der Verunstaltungsabwehr Anlagen der Außenwerbung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile grundsätzlich für unzulässig erklärt, dem Bauordnungsrecht zuzuordnen und greift nicht in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Art 74 I Nr. 18 GG ein (vgl. *BVerwGE* 129, 318 = NVwZ 2008, 311). Zum Bauordnungsrecht rechnen auch die sog. **örtlichen Bauvorschriften**, die zu erlassen die Gemeinden aufgrund entsprechender Ermächtigungen in den Bauordnungen befugt sind und die vor allem der **Baugestaltung** dienen, also mit der Abwehr von Gefahren im eigentlichen Sinne des „Baupolizeirechts“ (vgl. das „Kreuzberg-Urteil“, *PrOVGE* 9, 353, neu abgedruckt in DVBl. 1985, 216) nichts zu tun haben. Eine „positive Baugestaltung“ durch örtliche Bauvorschriften ist mit der Eigentumsgarantie grundsätzlich vereinbar; die betreffenden Regelungen bestimmen in zulässiger Weise Inhalt und Schranken des Eigentums (vgl. *OVG Koblenz* DVBl. 2009, 56 = LKRZ 2008, 476 = BRS 73 Nr. 139). Auch

beim Erlass gestalterischer Vorschriften, die, falls das Landesrecht dies vorsieht, als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können (§ 9 IV BauGB), muss die Gemeinde sich allerdings auf den bauordnungsrechtlichen Bereich beschränken. Sie ist nicht befugt, im Gewande bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften in Wirklichkeit bodenrechtliche Regelungen zu treffen (vgl. *BVerwG* BauR 2005, 1768 = BRS 69 Nr. 148; zur Kompetenzverteilung eingehend auch *BVerwGE* 129, 318 = NVwZ 2008, 311 = BRS 71 Nr. 141; *OVG Münster* BRS 70 Nr. 139).

- 3 Die am 1.9.2006 in Kraft getretene **Föderalismusreform** (BGBl. I S. 2034) hat die Kompetenz des Bundes zum Erlass von Rahmenvorschriften (Art. 75 GG) komplett gestrichen. Die konkurrierende Gesetzgebung wird jetzt in Art. 72 GG auf eine neue Grundlage gestellt. Die Vorschrift regelt in ihren ersten drei Absätzen die Vorrang-, die Erforderlichkeits- sowie die Abweichungsgesetzgebung (vgl. *Schulte* BauR 2007, 1514). Das Recht der Raumordnung gehört nun zur sog. Abweichungsgesetzgebung nach Art. 72 III GG. Das Wohnungswesen ist in Art. 74 I Nr. 18 GG nicht mehr enthalten, so dass die vom *BVerfG* in seinem Gutachten vom 16.6.1954 (*BVerfGE* 3, 407) insoweit anerkannte Teilkompetenz des Bundes für das Bauordnungsrecht entfallen ist. Das in Art. 74 I Nr. 18 GG unverändert genannte Bodenrecht gehört zur Vorranggesetzgebung nach Art. 72 I GG, weil die betreffende Vorschrift in Art. 72 II GG nicht aufgeführt wird. Der Bund hat mithin die Befugnis, das Bodenrecht zu regeln, ohne dass es auf die Erforderlichkeit der Regelung für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet ankäme (vgl. *Schulte* BauR 2007, 1514). Die weitere Entwicklung der Föderalismusdiskussion und deren Auswirkungen auf die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern im öffentlichen Baurecht namentlich nach dem Scheitern des Umweltgesetzbuches mit der darin vorgesehenen „integrierten Vorhabengenehmigung“ (Kap. 2 des 1. Buches), bleibt abzuwarten.
- 4 Das **Bauplanungsrecht** (Recht der städtebaulichen Planung) im hier interessierenden Sinne ist heute im Wesentlichen im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch G. v. 15.7.2014, BGBl. I S. 954) geregelt. Zum **Bauordnungsrecht** zählen etwa Anforderungen konstruktiver und baugestalterischer Art an Bauwerke und Baustoffe, die Grundlagen des Genehmigungsverfahrens für Bauvorhaben und der Ordnung des Bauvorgangs, die Pflicht zum ordnungsgemäßen Unterhalten und Instandsetzen oder Beseitigen bei gefährlichen oder ordnungswidrigen Zuständen. Diese Regelungen finden sich heute in den Bauordnungen der (Bundes-)Länder und den dazu erlassenen zahlreichen Verordnungen. Lediglich hingewiesen sei an dieser Stelle auf das sog. „**Baunebenrecht**“, zu dem alle nicht spezifisch baurechtlichen Vorschriften des öffentlichen Rechts gehören, die sich unmittelbar auf das Baugeschehen auswirken (vgl. hierzu *Schulte* DVBl. 2004, 925 m. w. N.).

3. Musterbauordnung und Bauordnungen der Länder

- 5 Nach dem Ergebnis des Rechtsgutachtens des *BVerfG* (*BVerfGE* 3, 407) war zu befürchten, dass in der Folgezeit sowohl der Bund als auch die Länder von ihren jeweiligen Teilständigkeiten für das Bauordnungsrecht Gebrauch machen würden. Um einer für alle am Baugeschehen Beteiligten misslichen Rechtszersplitterung frühzeitig zu begegnen, schlossen der Bund und die Länder am 21.1.1955 die Bad Dürkheimer Vereinbarung (hierzu näher *Reichel/Schulte* S. 86 ff.), in deren Vollzug im Jahre 1959 eine **Musterbauordnung (MBO)** ausgearbeitet und später fortgeschrieben wurde, an der sich die Länder bei dem Erlass ihrer Bauordnungen orientieren und von deren Inhalt sie nur insoweit abweichen sollten, als dies durch örtliche Bedingtheiten geboten war. Die heutige Musterbauordnung (vgl. hierzu *Jäde* NVwZ 2003, 668; *ZfBR* 2003, 221; *ZfBR* 2008, 538), die von der Bauministerkonferenz am 8.11.2002 beschlossen und zuletzt am 21. 9 2012 geändert worden ist (MBO), ersetzt die Musterbauordnung aus dem Jahre 1997. Jene hatte die ursprünglich dem „Muster“ zugeordnete Aufgabe, die Einheitlichkeit des Bauordnungsrechts zu bewirken, allerdings weitgehend verfehlt. Sie entwickelte sich im Zuge des in den 90er

Jahren und bis heute in allen Ländern zu beobachtenden Bauordnungsrechtsreformmeißers zu einem „Muster ohne Wert“, dem keine „Integrations- und Leitbildfunktion“ (vgl. *Jäde NVwZ* 2001, 982) mehr zukam. Ob die Musterbauordnung 2002 es geschafft hat, ein Auseinanderdriften des Bauordnungsrechts zu verhindern, ist in der bauordnungsrechtlichen Fachliteratur umstritten (vgl. nur *Schulte DVBl.* 2004, 925 einerseits; *Jäde ZfBR* 2008, 538 andererseits). Die weitere Entwicklung der Gesetzgebung wird man abwarten müssen; erst wenn alle Länder ihre (vereinzelt noch aus den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden) Bauordnungen grundlegend novelliert haben, wird man eine „Schlussbilanz“ (vgl. *Jäde ZfBR* 2008, 538) ziehen können. Im Folgenden werden die landesrechtlichen Regelungen auch in ihren Abweichungen dargestellt (vgl. hierzu auch *Reichel/Schulte*), wobei freilich nicht jeder Besonderheit nachgegangen werden kann.

Überblick über die Bauordnungen der Länder (Stand: Frühjahr 2012):

6

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) i. d. F. v. 5.3.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch G. v. 3.12.2013 (GBl. S. 389, 440);

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. v. 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch G. v. 8.4. 2013 (GVBl. S. 174);

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) i. d. F. v. 29. 9. 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch G. v. 29.6.2011 (GVBl. S. 315);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 17.9.2008 (GVBl. S. 226); zuletzt geändert durch G. v. 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39);

Bremische Landesbauordnung (BremLBO) v. 6.10.2009 (Brem. GBl. S. 401), zuletzt geändert durch G. v. 27.5.2014 (Brem.GBl. S. 263);

Hamburgische Bauordnung (HBauO) v. 14.12.2005 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert durch G. v. 28.1.2014 (HmbGVBl. S. 33);

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. v. 15.1.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch G. v. 13.12.2012 (GVBl. I S. 622);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) v. 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch G. v. 20.5.2011 (GVOBl. M-V S. 323);

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) v. 3.4.2012 (Nds. GVBl. S. 46);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bek. v. 1.3.2000 (GV NRW. S. 255), zuletzt geändert durch G. v. 31.3.2013 (GV. NRW. S. 142);

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RhPf) v. 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch G. v. 9.3. 2011 (GVBl. S. 47);

Landesbauordnung für das Saarland (LBO Saar) v. 18.2.2004 (Abl. I S. 822), zuletzt geändert durch G. v. 11.12. 2012 (Amtsbl. I S. 1554);

Sächsische Bauordnung (SächsBO) v. 28.5.2004 (SächsGVBl. S. 200) zuletzt geändert durch G. v. 2.4.2014 (SächsGVBl. S. 238, 257);

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. Fass. d. Bek. v. 10.9.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) v. 22.1.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch G. v. 17.1.2011 (GVOBl. S. 3);

Thüringer Bauordnung (ThürBO) v. 13.3.2014 (GVBl. S. 49).

4. Baugenehmigung und ihre Bedeutung

Das zentrale Institut der präventiven Bauaufsicht ist die in allen Bauordnungen vorgesehene **Baugenehmigung**, die von der zuständigen Bauaufsichts-/Baugenehmigungsbehörde aufgrund eines förmlichen Genehmigungsverfahrens in schriftlicher Form erteilt

7

wird (s. ausführlich Rn. 198 ff.). Wenngleich schon seit Mitte der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts der „Abschied von der Baugenehmigung“ erörtert wird (vgl. *Ortloff NVwZ* 1995, 112; *Jäde NVwZ* 1995, 672) und die Länder allesamt bestrebt sind, in immer weiterem Umfang bauliche Maßnahmen von der Baugenehmigungspflicht auszunehmen, sind die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und häufig auch der Abbruch baulicher Anlagen grundsätzlich genehmigungsbedürftig, sofern nicht die Bauordnung für bestimmte, abschließend aufgezählte Bauvorhaben etwas anderes vorschreibt. Die Musterbauordnung bezeichnet die in § 59 I MBO geregelte Baugenehmigungspflicht ausdrücklich als „Grundsatz“, von dem nach Maßgabe abschließend aufgezählter Vorschriften abgewichen wird („soweit ... nichts anderes bestimmt ist“). Diese Formulierung, die sich in gleicher oder ähnlicher Weise in allen Bauordnungen wiederfindet, darf indessen nicht zu der Annahme verleiten, zwischen genehmigungspflichtigen Bauvorhaben und solchen, die keiner Genehmigung bedürfen, bestehe eine Regel-Ausnahme-Beziehung. Denn die Musterbauordnung sowie die Bauordnungen sämtlicher Länder listen mittlerweile eine Vielzahl von Vorhaben auf, die entweder in einem anderen (nicht bauaufsichtlichen) Verfahren zugelassen werden oder die „**verfahrensfrei**“ bzw. von der Baugenehmigungspflicht „**freigestellt**“ sind. Das Bauordnungsrecht hat sich von der Rechtsfigur der Baugenehmigung also nicht „verabschiedet“ und es wird dies auch künftig nicht tun, denn bei nicht bloß wenig bedeutenden Vorhaben sind Bauherr, Baufinanzierer und Nachbarn nach wie vor an der durch die Baugenehmigung geschaffenen (weitgehenden) Rechtsklarheit interessiert.

- 8 Wenn und soweit ein Vorhaben der Baugenehmigungspflicht unterliegt, wird die Baugenehmigung aufgrund eines in den Bauordnungen näher festgelegten **Baugenehmigungsverfahrens** erteilt (s. ausführlich Rn. 198 ff.). Durch dieses Verfahren wird gewährleistet, dass bei der Verwirklichung des Vorhabens die dafür geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (vgl. § 72 I MBO: „Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.“). Die das Verfahren abschließende Baugenehmigung stellt die Übereinstimmung des geplanten Bauvorhabens einschließlich seiner Nutzung, die – wie etwa bei einem Wohnhaus – häufig unmittelbar aus der Art des Bauwerks ersichtlich ist, sich insbesondere aber bei gewerblichen und industriellen Bauten aus einer konkreten Beschreibung (Betriebsbeschreibung) ergeben muss, mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften fest, soweit die Vorschriften von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen sind. Neben dieser **feststellenden Wirkung** besitzt die **Baugenehmigung** auch einen **verfügenden Inhalt**, indem sie dem Bauantragsteller die Befugnis verleiht, das zur Genehmigung gestellte Vorhaben auszuführen und/oder die beantragte bauliche Nutzung aufzunehmen (vgl. *BVerwGE* 20, 124 = *NJW* 1965, 551; *Krebs* Rn. 214). Die Baugenehmigung beseitigt mithin die formelle Baubeschränkung, deren Missachtung im Übrigen in allen Ländern als **Ordnungswidrigkeit** verfolgt wird, nämlich in

§ 75 I Nr. 8 LBO BW; Art. 79 I Nr. 11 BayBO, § 83 I Nr. 7 BauO Bln, § 79 I Nr. 1 BbgBO, § 83 I Nr. 7 BremLBO, § 80 I Nr. 8 HBauO, § 76 I Nr. 12 HBO, § 84 I Nr. 3 LBauO M-V, § 80 I Nr. 10 NBauO, § 84 I Nr. 13 BauO NRW, § 89 I LBauO RhPf, § 87 I Nr. 7 LBO Saar, § 87 I Nr. 3 Sächs BO, § 83 I Nr. 3 BauO LSA, § 82 I Nr. 3 LBO SH, § 86 I Nr. 3 ThürBO.

- 9 Die **feststellende Wirkung** der Baugenehmigung ist für alle hiervon Betroffenen von weitreichender **praktischer Bedeutung** (s. ausführlich Rn. 328 ff.). Solange die Baugenehmigung wirksam ist, kommt ein Rückgriff auf das materielle Baurecht nicht in Betracht. Selbst wenn die Bauaufsichts/Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung zu Unrecht erteilt hat, weil das Bauvorhaben objektiv dem materiellen Recht widerspricht, schützt die rechtswidrige Baugenehmigung den Bauherrn/Eigentümer vor bauaufsichtlichen Maßnahmen der Behörde. Auch zur Abwehr privatrechtlicher Ansprüche kann es für den Anspruchsgegner durchaus interessant sein, eine unanfechtbare Baugenehmigung prä-