

1. Teil: Grundlagen des Bestandsschutzes

I. Einleitung

- 1 Über den Bestandsschutz werden in den unterschiedlichsten Rechtsgebieten Aussagen getroffen. Eine besondere Bedeutung hat der Bestandsschutz für bauliche Anlagen. Baulichen Anlagen sind erst dann schutzwürdig, wenn diese Bestandsschutz genießen. Eine gesetzliche Definition des Bestandsschutzes gibt es nicht (für viele: *Just* in HBG ÖffBauR § 2 Rn.59). Insbesondere im Bereich des öffentlichen Nachbarrechts (Rücksichtnahmegebot bzw. Gebietserhaltungsanspruch), der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (besonders bei Überplanungen vorhandener bebauter Gebiete), bei einer heranrückenden Bebauung, der Prüfung der Vorhabenzulässigkeit (prägende Wirkung), bei der Wertermittlung, beim Einsatz von bauordnungsrechtlichen Vollzugsinstrumenten (Baueinstellungsverfügung, Beseitigungsanordnung oder Nutzungsuntersagung), bei nachträglichen Anordnungen für bestehende bauliche Anlagen insbesondere nach den Landesbauordnungen bzw. dem Recht der erneuerbaren Energien, beim Einsatz der städtebaulichen Gebote, sowie im Abstandsflächenrecht haben Bestandsschutzgesichtspunkte eine große Bedeutung. Auch bei den Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts sind Bestandsschutzfragen evident. Im Streitfall unterliegt es der gerichtlichen Entscheidung, ob der Rechtsbegriff des Bestandsschutzes zutreffend erfasst ist (*BVerwG* Beschl. v. 23.6.2003 – 4 BN 65.02).
- 2 Entwickelt wurde diese Rechtsfigur zunächst durch die höchstrichterliche Rechtsprechung (*Fickert* in FS Weyreuther 319 (319); vgl. *BVerwG* Ur. v. 28.6.1956 – I C 93.54, NJW 1957, 557 = BBauBl 1956, 597 = DVBl 1956, 521) in erster Linie als Schutz des (vorhandenen) Bestandes (*Weyreuther*, Die Situationsgebundenheit des Eigentums, 32).
- 3 Erstmals benutzt wurde der Begriff „Bestandsschutz“ in einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes im Jahr 1966 (*Bahnsen*, Der Bestandsschutz im öffentl. Baurecht, 27, unter Bezugnahme auf: *BVerwG* Ur. v. 19.10.1966 – IV C 16.66, DÖV 1967, 277 = BayVBl 1967, 168). Der Begriff Bestandsschutz war bisher nur in einigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu finden gewesen (z.B. Bayern, Brandenburg oder auch Mecklenburg-Vorpommern). In den vorliegenden Neufassungen ist er nicht mehr vorhanden. Die im BauGB enthaltenen Regelungen über „zulässigerweise errichtete“ bauliche Anlagen knüpfen an den „passiven“ Bestandsschutz an, der eine Anwendungsvoraussetzung für die erweiterten Zulässigkeitsregelungen ist.
- 4 Begründet wurde der baurechtliche Bestandsschutz ursprünglich als Sicherung des durch die „**Eigentumsausübung Geschaffenen**“ (*BVerwG* Ur. v. 16.2.1973 – 4 C 61.70, BauR 73, 170 = BayVBl 73, 534 = DVBl 73, 451 = VerwRspr 1974, 320; *BVerwG* Ur. v. 5.7.1974 – IV C 76.71, NJW 1975, 550 = DÖV 1974, 814 = BauR 1974, 397; *BVerwG* Ur. v. 12.12.1975 – IV C 71.73, BauR 1976, 100 = DVBl 1976, 214 = DÖV 1976, 387 = BayVBl 1976, 248 = VerwRspr. 27, 857). Der Bestandsschutz ist begrenzt auf die vorhandenen baulichen Anlagen (*BVerwG* Ur. v. 16.2.1973 – 4 C 61.70; dort noch mit dem Zusatz „in der Regel“). Die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie des Art. 14 I 1 GG bildete die Grundlage für den Bestandsschutz. Der Bestandsschutz stellt sich somit als ein „Gegenrecht“ dar, dass insbesondere vor Beseitigungsverfügungen oder Nutzungsuntersagungen schützen soll (vgl. *BVerwG* Beschl. v. 27.2.1993 – 4 B 5.93; *Decker* in Simon/Busse Art. 76 Rn. 130 m.w.N.).
- 5 Der ursprünglich konzipierte Bestandsschutz, der nur zum Schutz des vorhandenen schützenswerten Bestandes diente („passiver“ Bestandsschutz), wurde in der Folgezeit erheblich in seinem Umfang und der Reichweite durch die Rechtsprechung erweitert (vgl. dazu ausführlich: *Decker* in Mitschang: Umbau im baulichen Bestand – Fach und Rechtsfragen, 54 ff.; *Fickert* FS Weyreuther, 319 (321 ff.); *Dreyer* Die Verwaltung, 2003, 105

(122 ff.)). Es entstanden die **Rechtsfiguren des „aktiven“ bzw. „erweiterten“ oder auch des „überwirkenden“ Bestandsschutzes**, die es ermöglichen sollten, in bestimmten Konstellationen untergeordnete bauliche Erweiterungen und geringfügige Nutzungsänderungen (bzw. -erweiterungen) als eigenständige Anspruchsgrundlage durchzusetzen (vgl. dazu *BVerwG* Urt. v. 14.11.1975 – IV C 2.74, *NJW* 1976, 765 = *BauR* 1976, 195 = *DVBl* 1976, 211; *BVerwG* Urt. v. 12.12.1975 – IV C 71.73).

Auch dieser „aktive“ Bestandsschutz wurde aus Art. 14 I 1 GG abgeleitet. Diese Sichtweise erfuhr eine vielfältige Kritik (für viele: *Dreier* Die Verwaltung 2003, 105 (124); *Decker* in Mitschang: Umbau im baulichen Bestand – Fach und Rechtsfragen, 56 ff.). Der „aktive“ Bestandsschutz ist inzwischen überholt, da nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes (*BVerfG* Beschl. v. 15.12.1995 – 1 BvR 1713/92, *BauR* 1996, 235 = *NVwZ-RR* 1996, 483 = *BayVBl* 1996, 240, Bauordnungsrecht) der Bestandsschutz grundsätzlich keine Bestands- oder Funktionsänderungen erfasst (unter Bezugnahme auf: *BVerfG* Beschl. v. 15.7.1981 – 1 BvL 77/78, *NJW* 1982, 745 = *ZfBR* 1982, 80 = *DÖV* 1982, 543 = *DVBl* 1982, 340 = *NVwZ* 1982, 242 LS, Nassauskiesung). Mit einem grundlegenden Rechtsprechungswechsel reagierte darauf das *BVerwG* im Jahr 1998 (vgl. *BVerwG* Urt. v. 12.3.1998 – 4 C 10.97, *BauR* 1998, 760 = *NVwZ* 1998, 842 = *UPR* 1998, 228 = *ZfBR* 1998, 259 = *DÖV* 1998, 600). Ein „aktiver“ Bestandsschutz und damit „ein Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens aus eigentumsrechtlichem Bestandsschutz außerhalb der gesetzlichen Regelungen“ kann (seitdem) nicht mehr aus Art. 14 I 1 GG herleitet werden (*BVerwG* Urt. v. 12.3.1998 – 4 C 10.97; *BVerwG* Beschl. v. 18.7.1997 – 4 B 116.97, *NVwZ-RR* 1998, 357 = *NJ* 1997, 671 = *DÖV* 1998, 78 = *BauR* 1997, 991 = *ZfBR* 1998, 215).

Den Fachgerichten ist es damit verwehrt, „unter Umgehung des einfachen Rechts unmittelbar auf der Grundlage der Verfassung Ansprüche zu gewähren, die von der Entscheidung des hierzu berufenen Gesetzgebers nicht gedeckt werden“ (*BVerwG* Urt. v. 12.3.1998 – 4 C 10.97; ebenso *Papier* in Maunz/Dürig Art. 14 Rn. 86).

Die damals geschaffene Rechtsfigur des „aktiven“ Bestandsschutzes ist damit (wieder) entfallen und kann in der rechtlichen Argumentation nicht mehr fruchtbar gemacht werden. Der Wegfall des „aktiven“ Bestandsschutzes kann allerdings in einzelnen Fällen zu Anwendungsproblemen des „passiven“ Bestandsschutzes führen, da gerade bei (notwendigen) Erneuerungsmaßnahmen von baulichen Anlagen die Abgrenzung zu **Modernisierungsmaßnahmen** zur zeitgemäßen Nutzung umstritten ist (vgl. z.B. *Fickert* in FS Weyreuther, 319 (322), der in diesem Zusammenhang von einem „einfachen aktiven“ Bestandsschutz spricht; *Hauth* *BauR* 2015, 774 (778 f.)). Teilweise wird auch die Meinung vertreten, dass sich Ansprüche aus dem „aktiven“ Bestandsschutz noch in atypischen Fällen aus Art. 14 I 1 GG herleiten lassen (vgl. *Brohm*, Öffentliches Baurecht, § 22 Rn. 11; *Mampel* *NJW* 1999, 975 (977)).

Die erweiterten Zulässigkeitsregelungen des Bauplanungsrechtes wurden bzw. werden auch noch teilweise als „aktiver“ oder „erweiterter“ Bestandsschutz bezeichnet (vgl. z.B. *BVerwG* Urt. v. 12.3.1998 – 4 C 10.97; *Söfker* in Jarras, Bestandsschutz bei Gewerbebetrieben, 4 (5); neuerdings auch als „gesteigerter“ Bestandsschutz bezeichnet: *BVerwG* Beschl. v. 5.10.2015 – 4 BN 31.15, *ZfBR* 2016, 157). Auch wenn sich in den erweiterten Zulässigkeitsregelungen ursprünglich durch die Rechtsprechung entwickelte „aktive“ Bestandsschutzansprüche wiederfinden und zum Teil dort auch ihre Grundlage haben, besitzen diese jedoch einen eigenständigen gesetzlichen Charakter als planungsrechtliche Zulässigkeitskriterien und gehen in ihrem Umfang und der Reichweite über die bisherigen „aktiven“ Bestandsschutzansprüche deutlich hinaus (vgl. auch *Hauth* *BauR* 2015, 774 (776)).

Die Bezeichnung als „aktive“ Bestandsschutzregelung ist in diesem Zusammenhang überholt und unzutreffend. Der Begriff Bestandsschutz in den weiteren Ausführungen bezieht sich demzufolge auf den klassischen „passiven“ Bestandsschutz.

- 11 Umstritten ist, welche Folgen die Rücknahme von erweiterten Zulässigkeitsregelungen durch den Gesetzgeber hat, zum Beispiel, für den Fall dass Erweiterungen oder Nutzungsänderungen im Umfang des „einfachen aktiven“ Bestandsschutzes nicht mehr möglich sind (hier: die Aufhebung des § 34 IIIa BauGB durch das BauRoG 1998). Auch hier wird teilweise die Meinung vertreten, dass dann Bestandsschutzgrundsätze, die über den „passiven“ Bestandsschutz hinausgehen, wirken können (*Söfker* in EZBK § 34 Rn. 87d).

II. Verfassungsrechtliche Grundlagen des Bestandsschutzes

1. Allgemeines

- 12 Spätestens seit der Nassaukiesungsentscheidung des Bundesverfassungsgerichtes (*BVerfG* Beschl. v. 15.7.1981 – 1 BvL 77/78) wird über die Herleitung und die rechtliche Vertorfung der Rechtsfigur des Bestandsschutzes gestritten. Die Herleitung des Bestandsschutzes aus Art. 14 I 1 GG, so wie das Bundesverwaltungsgericht diese Rechtsfigur entwickelt hat (verfassungsunmittelbarer Bestandsschutz), wird seitdem in Frage gestellt. Die Rechtsgrundlage des Bestandsschutzes wird durch die Kommentarliteratur und teilweise auch in der Rechtsprechung in der einfachen Gesetzgebung gesehen, die auf Grund des Regelungsauftrages des Art. 14 I 2 GG erfolgt (sogenannter einfachrechtlicher Bestandsschutz; vgl. dazu zuletzt: *Decker* in Mitschang: Umbau im baulichen Bestand – Fach und Rechtsfragen, 58 ff.; *Schröder* Die Verwaltung 2013, 183 (196 ff.)).
- 13 In Literatur und Rechtsprechung existieren zudem eine Vielzahl von Definitionen des Bestandsschutzes mit teilweise unterschiedlichen Inhalten, wie zum Beispiel:
- Bestandsschutz ist die auf Art. 14 GG gründende Befugnis, eine Anlage, die in materiell legaler Eigentumsnutzung geschaffen wurde, auch dann noch halten und nutzen zu dürfen, wenn sie nach inzwischen geänderter Sach- oder Rechtslage materiell illegal geworden ist (*Papier* in Maunz/Dürig Art. 14 Rn. 84; *Kutschera*, Bestandsschutz im öffentlichen Recht, 3; *Weyreuther*, Bauen im Außenbereich, 101; *BVerwG* Urt. v. 28.6.1956 – I C 93.54, NJW 1957, 557 = BBauBl 1956, 597 = DVBl 1956, 52; *BGH* Urt. v. 20.9.1984 – III ZR 58/83, NVwZ 1986, 245 = BauR 1985, 287 = BayVBl 1985, 185 = UPR 1985, 123; *BGH* Urt. v. 10.5.1990 – III ZR 84/89, NVwZ 1991, 403 = BauR 1990, 715 = UPR 1990, 434 = NJW 1990, 1958 (Ls.);
 - „Der Bestandsschutz sichert im Bereich des öffentlichen Baurechts vor allem eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage, die später materiell illegal geworden ist. Der legal geschaffene bauliche Bestand kann sich mit Rücksicht auf Art. 14 I GG – innerhalb bestimmter Grenzen – behaupten und gegen ein neues entgegenstehendes Gesetzesrecht durchsetzen. Hierfür genügt es, dass die bauliche Anlage seit ihrem Entstehen in irgendeinem – namhaften – Zeitraum dem maßgebenden materiellen Baurecht entsprochen hat. Auch bei nur formeller Legalität genießt die Anlage Bestandsschutz, wenn die dem materiellen Recht widersprechende Baugenehmigung im Einzelfall unter dem Gesichtspunkt des **Vertrauensschutzes** nicht mehr zurückgenommen werden kann“ (*BGH* Urt. v. 21.1.1999 – III ZR 168/97, NJW 1999, 1247 = ZfBR 1999, 216 = BayVBl 1999, 314 = DVBl 1999, 603 = NuR 2000, 113 = UPR 1999, 142).
 - „Der Begriff des Bestandsschutzes umschreibt das aus der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) fließende, gesetzlich (Art. 14 I 2 GG) näher ausgestaltete Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage mit einer bestimmten Nutzung, die einmal formell oder materiell legal war, weiter nutzen und in gewissem Umfang ändern zu dürfen, auch wenn die Anlage mit dieser Nutzung heute nicht mehr neu errichtet werden dürfte“ (*VGH München* Urt. v. 19.9.2007 – 25 B 05.1076, BauR 2008, 1119 = BayVBl 2008, 694; *OVG Koblenz* Urt. v. 20.6.2013 – 1 A 11230/12, NJOZ 2013, 1858 = NVwZ-RR 2013, 994 (Ls.);
 - „Bestandsschutz ist der durch Art. 14 I GG vermittelte Anspruch einer durch Genehmigung legalisierten oder während eines Mindestzeitraums materiell rechtmäßigen bauli-

- chen Substanz in ihrer von der Genehmigung bzw. Genehmigungsfähigkeit umfassten konkreten Nutzung, sich gegen spätere nachteilige Rechtsänderungen durchzusetzen“ (*OVG Münster* Beschl. v. 15.4.2009, 10 B 186/09 – *BauR* 2009, 1436 = *DÖV* 2009, 726 = *DVB* 2009, 995 (Ls.));
- Beim Bestandsschutz geht es in der Regel darum, eine rechtmäßig errichtete Anlage für den Zeitraum der üblichen Lebensdauer trotz veränderter Rechtsgrundlage bestehen zu lassen (*VG Augsburg* Ur. v. 31.5.2000 – *AU* 7K 98.432);
 - Seinem Wesen nach ist der Bestandsschutz „Schutz gegenüber einem behördlichen Beseitigungsverlangen“ (*Schlichter ZfBR* 1979, 55 (58); *BGH* Ur. v. 20.9.1984 – III ZR 58/83);
 - „Der Bestandsschutz ist wegen seiner grundrechtlichen Verankerung in Art. 14 I 1 GG vorrangig ein Abwehrmittel gegen bauaufsichtsbehördliche Eingriffe – also gegen hoheitliche Beeinträchtigungen einer bestandsgeschützten baulichen Nutzung“ (*OVG Münster* Ur. v. 29.3.2012 – 2 A 83/11);
 - „Das Rechtsinstitut des Bestandsschutzes dient dazu, einen geschaffenen baulichen Bestand zu schützen und gegen Maßnahmen zu verteidigen, die im Vertrauen auf die materielle Rechtslage getätigte Investitionen wegen der Änderung der Rechtslage vernichten oder wertlos machen“ (*OVG Koblenz* Beschl. v. 29.10.2001 – 8 A 11326/01).

Die Definitionsvielfalt des Bestandsschutzes einschließlich der vorhandene Unschärfen der Definitionen verbunden mit der Diskussion über die rechtliche Verortung des Bestandsschutzes sind der Grund der anhaltenden und teilweise ausufernden Diskussion. Nachfolgend werden die rechtlichen Grundlagen des Bestandsschutzes und die die aus dem Bestandsschutz zu ziehenden Konsequenzen dargestellt und eine allgemeine Bestimmung für den Bereich des Baurechts formuliert. 14

2. Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie für den Bestandsschutz

Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt (Art. 14 I 1 und 2 GG). Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen (Art. 14 II 1 und 2 GG). „Dem Eigentum kommt im Gesamtgefüge der Grundrechte die Aufgabe zu, dem Träger des Grundrechts einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich sicherzustellen und ihm damit eine eigenverantwortliche Gestaltung des Lebens zu ermöglichen. Die Garantie des Eigentums als Rechtseinrichtung dient der Sicherung dieses Grundrechts“ (*BVerfG* Ur. v. 18.12.1968 – 1 BvR 638/64 u.a. – *NJW* 1969, 35 = *DVB* 1969, 190 = *DÖV* 1969, 102, *Deichordnung*). Die Eigentumsgarantie bezweckt den **Schutz des konkreten Bestands des Eigentums** in der Hand des Eigentümers (*BVerfG* Beschl. v. 16.2.2000 – 1 BvR 242/9, *NJW* 2000, 2573 = *BauR* 2000, 1722 = *BayVBl* 2001, 269 = *DVB* 2000, 1275 = *NuR* 2000, 567 = *UPR* 2000, 302 = *NVwZ* 2000, 1033 (Ls.), *Altlasten*). 15

Bauliche Anlagen fallen unter den Schutzbereich des Art. 14 I 1 GG (*BVerfG* Beschl. v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, *BauR* 2003, 1338 = *NVwZ* 2003, 727 = *DÖV* 2003, 376, *Grüngürtel*; *BVerfG* Beschl. v. 2.9.2004 – 1860/02, *NVwZ* 2005, 203 = *BauR* 2006, 97 = *NJW* 2005, 1568 *LS*, *Bauordnungsrecht*; *BVerfG* Beschl. v. 15.7.1981 – 1 BvL 77/78). Geschützt sind bei rechtmäßig errichtenden baulichen Anlagen die bauliche Substanz und ihre Nutzung (*BVerwG* Beschl. v. 27.2.1993 – 4 B 5.93; *BVerwG* Beschl. v. 9.9.2002 – 4 B 52.02, *BauR* 2003, 1021 = *ZfBR* 2003, 488 (Ls.); zur Nutzungsbefugnis vgl. auch: *BVerfG* Beschl. v. 1.7.1971 – 1 BvR 765/66 – *NJW* 1971, 2163, *Urheberrecht*). Gerade der Erhalt sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten ist geschützt (*BVerfG* Beschl. v. 2.3.1999 – 1 BvL 7/91). Anknüpfungspunkt für den verfassungsrechtlichen Eigentumschutz ist das zivilrechtliche Sacheigentum an der (baulichen) Anlage (*BVerfG* Beschl. v. 14.1.2010 – 1 BvR 1627/09, *NVwZ* 2010, 771, *Legehennen*). 16

Art. 14 I 1 GG hat **schützt den Eigentumskern, der nicht ausgehöhlt werden darf** und damit nicht der gesetzgeberischen Disposition nach Maßgabe des Art. 14 I 2 17

unterliegt (*Papier* in Maunz/Dürig Art. 14 Rn. 88; *BVerfG* Beschl. v. 1.7.1971 – 1 BvR 765/66; *BVerfG* Beschl. v. 2.3.1999 – 1 BvL 7/91; *BVerfG* Beschl. v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01). Dieser Kerngehalt des Art. 14 I 1 GG ist verfassungsrechtlich zu bestimmen (*Walker*, Bestandsschutz im Baurecht, 11).

- 18 Dem Art. 14 I 1 GG liegt eine **abwehrrechtliche Konzeption** zugrunde (*Sieckmann* NVwZ 1997, 853 (853); *Böhmer* NJW 1988, 2563 (2564); *BVerfG* Urt. v. 18.12.1968 – 1 BvR 638 /64, u.a.). „Art. 14 GG schützt das Eigentum als **Abwehrrecht**“ (*Wieland* in Dreier (Hrsg.), GG-Kommentar, Art. 14 Rn. 27). „Abwehrrechte setzen nicht eine einfachrechtliche Regelung voraus, sondern es ist gerade umgekehrt eine gesetzliche Regelung erforderlich, um einen Eingriff in solche Rechte zu rechtfertigen“ (*Sieckmann* NVwZ 1997, 853 (854)). Auch die Nachbarn wiederum können sich aus demselben Grundrecht gegen unrechtmäßige Einwirkungen auf ihre Grundstücke wehren (*BVerfG* Beschl. v. 19.6.1973 – 1 BvL 39/69 und 14/72 – NJW 1973, 1491 = VerwRspr 1974, 385, Suspensiveffekt). Zum Schutz im Rahmen des **Anliegergebrauchs** nach Art. 14 I 1 GG vgl. *BVerfG* Beschl. v. 10. 6. 2009 (– 1 BvR 198/08 – NVwZ 2009, 1426, Einziehung einer Straße).
- 19 Die Eigentumsgarantie ist durch die Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis gekennzeichnet (**Institutsgarantie**; *Papier* in Maunz/Dürig Art. 14 Rn. 14; *BVerfG* Beschl. v. 16.2.2000 – 1 BvR 242/91). Die Institutsgarantie des Eigentums begrenzt den Gesetzgeber, der die grundlegende Wertentscheidung des Grundgesetzes zugunsten des Privateigentums beachten muss (*BVerfG* Urt. v. 18.12.1968 – 1 BvR 638/64 u.a.). Dem grundrechtlichen Schutz unterliegt danach das Recht, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen und Dritte von Besitz und Nutzung auszuschließen, ebenso wie die Freiheit, den Eigentumsgegenstand zu veräußern und aus der vertraglichen Überlassung zur Nutzung durch andere Ertrag zu ziehen (*BVerfG* Beschl. v. 8.11.2012, 1 BvR 2153/08 – ZOV 2013, 115 = NJ 2013, 332, Verkehrsflächenbereinigungsgesetz). Eigentum, das der persönlichen Nutzung – insbesondere zum Wohnen oder zu Erwerbszwecken – dient, muss angesichts des personalen Schutzzweckes von Art. 14 GG in seinem Bestand eher gesichert werden, als Eigentum, das nur anonymes Produktionsmittel ist (*v. Brünneck* NVwZ 1986, 425 (428)).
- 20 Auch das aus Art. 14 I 1 GG hergeleitete **Recht der Baufreiheit** (bzw. „die von Art. 14 I 1 GG geschützte **Handlungsfreiheit** im Bereich der Eigentumsordnung“ *BVerfG* Beschl. v. 22.5.2001 – 1 BvR 1512/97 u.a., DVBl 2001, 1427 = NVwZ 2001, 1023 = ZfBR 2001, 478 = UPR 2001, 388, Baulandumlegung) dient nicht selten zur Begründung des Bestandsschutzes (*Hauth* BauR 2015, 774 (778); *Gehrke/Bresanin*, NVwZ 1999, 932 (933)). Dieses Recht ist aber nicht unumstritten (dafür: *Papier* in Maunz/Dürig Art. 14 Rn. 57; *Battis* in BKL § 42 Rn. 3 m.w.N.; *Hoppe* DVBl 1964, 165 (166); *Kau* ZfBR 2009, 120 (122) m.w.N.; *Leisner*, Baugebot und Baufreiheit, 101 ff.; ausdrücklich dagegen: u.a. *Wieland* in Dreier (Hrsg.) GG-Kommentar Art. 14 Rn. 50 m.w.N.; *Dähne* Jura 2003, 455 ff.). Die aus dem Recht der Baufreiheit abgeleiteten Dispositionsbefugnisse des Grundeigentümers weisen nach dem heutigen Planungs- und Ordnungsrecht vielfach nur noch geringe Spielräume auf (*Papier* in Maunz/Dürig Art. 14 Rn. 58; *Breuer* in NK-BauGB, § 42 Rn. 8). Allerdings gilt, dass das materielle Recht des Eigentümers zur baulichen und sonstigen Nutzung seines Grundstücks sich auf Art. 14 I 1 GG stützt (*Breuer* in NK-BauGB § 42 Rn. 8). Dies hat auch für den Bestandsschutz Bedeutung. Das *BVerfG* formuliert in diesem Zusammenhang folgendes: „Das Eigentumsgrundrecht schützt das Recht des Eigentümer, über die Art der Verwendung des Eigentumsobjekts frei zu entscheiden und belässt ihm damit die Freiheit, sein Leben im vermögensrechtlichen Bereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten“ ((*BVerfG* Beschl. v. 9.5.2016 – 1 BvR 2202/13, ZfBR 2016, 582 = NVwZ 2016, 1804 = DÖV 2016, 787, Krypta). Das Recht der Eigentümer ihr Grundstück im Rahmen der Gesetze frei zu nutzen und bebauen ist durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschützt (*BVerfG* Beschl. v. 22.5.2001 – 1 BvR 1512/97 u.a.; *BVerfG* Beschl. v. 9.5.2016 – 1 BvR 2202/13).