

# Teil 1 Baurecht

Im Hinblick auf das Grundrecht der Eigentumsfreiheit aus Art. 14 GG mag es überraschen: doch de facto gibt es in Deutschland ein generelles Bauverbot mit Erlaubnisvorbehalt. Wer bauen will, muss zwingend die vielfältigen Regelungen des öffentlichen Baurechts beachten. Dies gilt selbst dann, wenn eine Baugenehmigung gar nicht erforderlich ist, und selbst dann, wenn man gar nicht baut, nicht einmal Umbauten vornimmt, sondern nur ein Gebäude andersartig nutzt.

Was ist zu tun, wenn man ein Bauvorhaben plant, einen Umbau oder eine Nutzungsänderung? Wie und welche Genehmigungen müssen beantragt werden? Was gilt, wenn keine Genehmigung erforderlich ist?

Wie und ob man eine Pizzeria in einem Reihenhaushaus betreiben darf,<sup>1</sup> ob ein Hauseigentümer in einer historischen Altstadt sein Dach mit Solarzellen bestücken darf<sup>2</sup> –auf diese Fragen gibt das öffentliche Baurecht Antworten. Zudem beantwortet es die Fragen, die entstehen, wenn Anwohner wegen befürchteter Terrorgefahr gegen einen Konsularbetrieb in der Nachbarschaft vorgehen wollen (ohne dass ein Gebäude neu errichtet wurde)<sup>3</sup> und selbst das aktuelle Problem der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden wird durch die zumindest bis zum 31. Dezember 2019 gültigen Neuregelungen vom 20.11.2014 in den §§ 1 Abs. 5 Nr. 13, 31 Abs. 2 Nr. 1, 246 Abs. 8, 246 Abs. 9 und 246 Abs. 10 BauGB umfassend behandelt. Dabei wird insbesondere klargestellt, dass die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden Abwägungsmaterial darstellen, Elemente der asylrechtlich verankerten sozialen Fürsorge. Bei der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden ist grundsätzlich davon auszugehen, dass hierfür Gründe des Wohls der Allgemeinheit vorliegen.

Das Spektrum des öffentlichen Baurechts ist sehr viel weiter als in der Öffentlichkeit allgemein angenommen. Das Beispiel, das allein eine Nutzungsänderung ohne Eingriff in die Bausubstanz zum Erfordernis eine Baugenehmigung führen kann, mag dies belegen.

---

<sup>1</sup> VG Darmstadt, Urteil vom 24.08.2009, Az. 2 K 215/09.DA

<sup>2</sup> VG Neustadt, Urteil v. 12.08.2010, Az. 4 K 218/10

<sup>3</sup> BVerwG NVwZ 2007, 587