

### a) Loslösung von der Verwaltungsrechtssprechung

Die Zivilrichter müssen hier den öffentlich-rechtlichen Pflichten Inhalte entnehmen, die über jene hinausgehen, die die Verwaltungsgerichte beschäftigen. Die Zivilgerichte müssen die pflichtenbegründenden Normen auf Schadensersatzregelnde Aussagen hin prüfen, die bei der Planungskontrolle durch Verwaltungsgerichte grds. keine Rolle spielen und die deshalb bei der Auslegung des BauGB vor den Verwaltungsgerichten unwichtig sind [94]. Erst das Amtshaftungsrecht lenkt den Blick auf sie.

### b) Die Figur der „Verlässlichkeitsgrundlage“

Der BGH hat dafür die Figur der „Verlässlichkeitsgrundlage“ entwickelt [95]. Die Richter entscheiden, in welchem Umfang der Bebauungsplan bzw. die Baugenehmigung [96] dem Geschädigten eine „Verlässlichkeitsgrundlage“ bietet, kraft derer er darauf vertrauen darf, das Grundstück ohne Schaden so nutzen zu können, wie es der Plan vorsieht bzw. die Genehmigung es erlaubt. Ein solches Vertrauen komme nur in Betracht, soweit der Plan (oder die Genehmigung) Festsetzungen trifft, die von drittschützenden Normen veranlaßt werden, also z. B. von § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB (oder z. B. § 1 Abs. 1 Satz 2 NBauO). Ersatzfähig sind danach nicht alle Schäden, sondern nur solche

Vermögensverluste, die daraus entstehen, daß die Bauten entgegen § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB (oder § 1 Abs. 1 Satz 2 NBauO) wegen der damit verbundenen Gesundheitsgefahren gänzlich unbewohnbar sind [97]. Ein Bebauungsplan schafft dagegen kein allgemeines Vertrauen dahin, daß das geplante Gebiet nach seiner Bodenbeschaffenheit und -struktur für eine Bebauung geeignet ist [98]. Eine Baugenehmigung befreit den Bauherrn nicht von jedwedem Standsicherheitsrisiko. Ebensowenig schafft eine Baugenehmigung Vertrauen dahin, daß die Genehmigungsbehörde für Gesundheitsschäden einstehen werde, die zur Zeit der pflichtgemäß erteilten Genehmigung nicht erkannt werden mußten. Der Staat übernimmt also weder durch Bauleitplanung noch durch Baugenehmigung eine Gefährdungshaftung; es gibt keine allgemeine Bau- und Planungsschadensersatzpflicht des Staates.

[94] Vgl. Krohn, FS Gelzer, 1991, S. 281 (284 f.); Vor ähnlichen Schwierigkeiten stehen Zivilrichter, wenn sie im Rahmen des § 823 Abs. 2 BGB öffentlich-rechtliche Schutzgesetze auslegen müssen, um den Umfang der zivilrechtlichen Haftung für Altlasten zu ermitteln, vgl. dazu Diederichsen, UTR Bd. 1 (1985), 117 (127 ff.).

[95] BGHZ 106, 323 (335); 121, 65 (67); 123, 191 (199); Urt. v. 25. 2. 1993 – III ZR 47/92 –, NVwZ 1994, 91 (92); vgl. ferner Wurm, UTR Bd. 27 (1994), 587 (594 f.); ablehnend Salzwedel, EWIR § 839 BGB 1/89, 1091 f.; kritisch auch Ossenbühl, DöV 1992, 761 (767 ff.).

[96] BGHZ 123, 191 (199).

[97] Krohn, Festschrift Gelzer (1991), S. 281 (283 f.).

[98] BGHZ 123, 363 (367).

Rechtsanwalt und Notar Dr. Bernhard Stüer, Fachanwalt für Verwaltungsrecht (Münster) [\*]

## Baugrundrisiken und öffentliches Recht – Reformbedarf?

Von Bauherren, Architekten und den am Baugeschehen sonst Beteiligten wird seit langem ein zu kompliziertes Baurecht beklagt, das für den Bürger kaum noch überschaubar ist. Es mehren sich daher die Bestrebungen, das Bauen zu vereinfachen, die Verfahren zu entschlacken und unnötigen Ballast abzuwerfen. Auch die neuen Landesbauordnungen, die in vermehrtem Umfang zu Freistellungen von Baugenehmigungsverfahren geführt haben, sind dafür Beleg. Zugleich steigen die Anforderungen an die planenden Gemeinden oder die Baugenehmigungsbehörden. Bebauungspläne müssen den verfahrensrechtlichen Anforderungen des BauGB entsprechen und auch inhaltlich abgewogen sein. Der Bürger verlangt Verlässlichkeit.

Der Bauherr will nach Möglichkeit, daß ihm die vielfach unkalkulierbaren Risiken des Bauens abgenommen werden. Spektakuläre Altlastenfälle haben den Blick dafür geschärft, daß vor allem im Boden Risiken drohen, die auch für die beteiligten Baugrundgutachter und Fachwissenschaften kaum zu kalkulieren sind. Unsicherheiten gehen dabei nicht nur von Altlasten i. S. von Bodenkontaminationen aus. Auch von anderen Baugrundrisiken für die geotechnische Standsicherheit wissen Architekten, Statiker, Ingenieure und Baugrundgutachter zu berichten. Risiken bestehen vor allem deshalb,

[\*] Vortrag gehalten auf dem interdisziplinären Baurechtskolloquium „Geotechnische Bausicherheit zwischen privater und öffentlicher Verantwortung“ auf Einladung von Prof. Dr. Harald Bogs (Göttingen) am 11. 5. 1995 im Wissenschaftszentrum Berlin.

weil der Boden nur in einem begrenzten Umfang untersucht werden kann und die genauen Verhältnisse im Erd- und Grundbau vielfach nicht bekannt sind. Besondere geotechnische Vorsichtsmaßnahmen sind bei Spezialbauwerken mit hohem Risikopotential wie Tunnel, Talsperren, Brücken, Türmen, Silos, Behälter, historischen Baum oder Off-Shore-Bauten erforderlich und darüber hinaus weitgehend abhängig von geologischen und hydrologischen Gegebenheiten. Geotechnische Bausicherheit unterliegt zudem Einflüssen höherer Gewalt wie Erdbeben, Erdfällen, Überschwemmungen, Rutschungen oder Klimaänderungen. Sollen solche teilweise vorhersehbaren, teilweise aber auch nicht vorhersehbaren Risiken von den privaten Bauherren und den am Bau Beteiligten getragen werden oder ist die öffentliche Hand gehalten, solche Risiken zu übernehmen?

Der Eintritt von Schäden aufgrund von Baugrundrisiken kann verschiedene Ursachen haben, wobei zwischen „echten“ und „unechten“ Baugrundrisiken zu unterscheiden ist. Ein echtes Baugrundrisiko hat sich nur dann verwirklicht, wenn der Schaden trotz bestmöglicher, den Regeln der Technik entsprechender Erkundung der Baugrundverhältnisse und trotz Erfüllung aller Prüfungs- und Hinweispflichten der Baubeteiligten eingetreten ist und sozusagen nicht zu verhindern war. Demgegenüber verwirklichen sich „unechte Baugrundrisiken“, wenn der Schaden auf einem vermeidbaren Fehler beruht, der etwa darin liegt, daß die Ausschreibung unzureichend war, die Boden- und Wasserverhältnisse nicht ausreichend erkundet wurden, notwendige Hinweise seitens des Auftraggebers fehlen oder nicht nach den Regeln der Technik gearbeitet wurde.

Bei der rechtlichen Übernahme von Baugrundrisiken durch die öffentliche Hand kann es nicht um die echten Baugrundrisiken gehen, die ohnehin beim Bauherrn oder Eigentümer verbleiben und die nur selten vorkommen. Eine Übernahme oder Beteiligung der öffentlichen Hand an den Baugrundrisiken könnte nur dort in Betracht kommen, wo es sich um vermeidbare Baugrundrisiken handelt – Risiken, die von den an der Planung und Durchführung beteiligten hätten erkannt und vermieden werden können. Sollen solche Baugrundrisiken von der öffentlichen Hand übernommen werden oder haben Grundstückseigentümer, Bauherr, Architekten

oder Bauwirtschaft diese Risiken selbst zu tragen?

### I. Ausgangspunkte in der Rechtsprechung

Die Rechtsprechung zur Amtshaftung verpflichtet die planenden Gemeinden, im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen das Bestehen von Altlasten nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen. Werden mögliche Risiken aus Altlasten nicht ausreichend ermittelt und in die Planung eingestellt, so können sich daraus Amtshaftungsansprüche nach § 839 BGB, Art. 34 GG ergeben [1].

### I. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Belange, die mehr als geringfügig, schutzwürdig und erkennbar sind, gehören nach der Rechtsprechung des BVerwG [2] zum Abwägungsmaterial [3]. Werden Altlasten nicht in dem gebotenen Umfang in die Bauleitplanung eingestellt, so kann der Plan ganz oder teilweise wegen eines Abwägungsfehlers unwirksam sein.

Die Rechtsprechung des BVerwG hat dabei klare Konturen: Auf der einen Seite sind nicht nur verfassungsrechtlich oder durch Gesetz geschützte Belange zu berücksichtigen, sondern auch einfache Chancen, die nicht gesetzlich

[1] BGH, Urteil vom 26. 1. 1989 – III ZR 194/87 –, BGHZ 106, 323 (Bielefeld I); Urteil vom 16. 7. 1989 – III ZR 251/87 –, BGHZ 108, 224 (Osnabrück); Urteil vom 21. 12. 1989 – III ZR 118/88 –, BGHZ 109, 380 = DVBl. 1990, 358 = NJW 1990, 1038 (Dortmund-Dorstfeld); Urteil vom 21. 12. 1989 – III ZR 49/88 –, BGHZ 110, 1 = DVBl. 1990, 355 (Trennungsgrundsatz); Urteil vom 27. 9. 1990 – III ZR 64/89 –, NVwZ 1992, 204 = BRS 53 Nr. 23 (Bauherr); Urteil vom 21. 2. 1991 – III ZR 245/89 –, BauR 1991, 428 = BGHZ 113, 367 = DVBl. 1991, 808 (Dinslaken); Urteil vom 15. 12. 1991 – III ZR 167/90 –, BauR 1992, 201 = BGHZ 116, 215 = DVBl. 1992, 558 (Steinschlag); Urteil vom 19. 3. 1992 – III ZR 16/90 –, BGHZ 117, 363 = ZfBR 1992, 188 (Bielefeld II); Urteil vom 9. 7. 1992 – III ZR 87/91 –, UPR 1992, 439 (Siegburg); Urteil vom 9. 7. 1992 – III ZR 78/91 –, UPR 1992, 438 = StT 1993, 365 (Gladbeck); Urteil vom 17. 12. 1992 – III ZR 114/91 –, BauR 1993, 189 = BGHZ 121, 65 = DVBl. 1993, 433 (Rosengarten); Urteil vom 25. 2. 1993 – III ZR 47/92 –, BauR 1993, 297 = NVwZ 1994, 91 (Grefrath); Urteil vom 13. 7. 1993 – III ZR 22/92 –, BGHZ 123, 191 = DVBl. 1993, 1091 = NJW 1993, 2615 (Recklinghausen); Urteil vom 14. 10. 1993 – III ZR 123, 363 = NJW 1994, 253 = DVBl. 1994, 283 (Chemiefabrik-Gaswerk); vgl. auch Hoppe/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 1995, 419 Rdnr. 1 ff.

[2] BVerwG, Urteil vom 12. 12. 1969 – IV C 105.66 –, BauR 1970, 31 = BVerwGE 34, 301 = DVBl. 1970, 414 (Abwägung); Beschluß vom 9. 11. 1979 – 4 N 1.78 –, BauR 1980, 36 = BVerwGE 59, 87 = DVBl. 1980, 233 (Abwägungsmaterial); vgl. auch Hoppe/Grotefels, § 7 Rdnr. 1 ff.

[3] Vgl. zu entsprechenden gesetzlichen Abwägungspflichten bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums BVerfG, Beschluß vom 11. 9. 1990 – 1 BvR 988/90 –, UPR 1991, 100 (Fußgängerzone).

geschützt sind [4]. Auf der anderen Seite erfolgt eine Begrenzung auf mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange – eine Begrenzung, die vor allem der Praxis gute Dienste leistet. Die planende Gemeinde ist durch diese Begrenzung des Abwägungsmaterials in der Lage, sich auf die wirklich wichtigen Belange zu konzentrieren und die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nicht ins Uferlose ausdehnen zu müssen.

Die Bauleitplanung muß nicht jedes Risiko ermitteln. Eine Ermittlung sozusagen „ins Blaue“ hinein ist nicht geboten [5]. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist durch die Erkennbarkeit begrenzt. Belange, die nicht in der Bürgerbeteiligung oder der Trägerbeteiligung geltend gemacht worden sind, brauchen nur berücksichtigt zu werden, wenn sie offensichtlich sind, sich also dem Planer geradezu aufdrängen und sozusagen offen auf der Hand liegen [6]. Im übrigen fallen sie bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus. Das stellt die planende Gemeinde auf der anderen Seite nicht völlig frei. War ein bestimmtes Gefährdungspotential bekannt oder lag es offen auf der Hand, so müssen solche Risiken in die Bauleitplanung eingestellt werden [7].

Klärungsbedürftig ist noch die Frage, in welchem Umfang aus dem Abwägungsgebot subjektive Berechtigungen entstehen und ob es einen Anspruch auf gerechte Abwägung der eigenen Belange gibt [8]. Im Fachplanungsverfahren ist dies in der Rechtsprechung des BVerwG anerkannt worden [9], bei der Bauleitplanung nicht [10]. Es stellt sich die Frage, ob diese Unterschiede hinsichtlich der subjektiven Komponenten im Abwägungsgebot sachlich begründbar sind. Es könnte einiges für die Auffassung sprechen, daß nicht alle nachteilig betroffenen Belange, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, zugleich auch subjektive Berechtigungen der jeweiligen Träger in der eigentlichen Ausgleichsentscheidung beinhalten [11]. Die Frage wird vor allem dann bedeutsam, wenn etwa Belange unterhalb gesetzlicher Wertungsschwellen betroffen sind. Kann hier der Betroffene rügen, daß die Abwägung ohne nennenswerte Verringerung der Zielerfüllung eine für ihn weniger belastende Lösung hätte wählen müssen oder liegt die Bewertung solcher Interessen unterhalb gesetzlich festgelegter Beeinträchtigungen im planerischen Wertungsfreiraum der Gemeinde?

Im Immissionsschutzrecht etwa bestehen Abwehransprüche von Nachbarn nur dann, wenn die zulässigen Grenzwerte überschritten sind [12]. Unterhalb der Grenzwerte besteht kein

[4] Vgl. zu solchen verfassungsrechtlich und gesetzlich nicht geschützten Chancen etwa BGH, Urteil vom 22. 12. 1952 – III ZR 139/50 –, BGHZ 8, 173 (Verkehrsumleitung); Urteil vom 30. 9. 1957 – III ZR 261/54 –, BGHZ 25, 266 (Technischer Überwachungsverein); Urteil vom 5. 12. 1963 – III ZR 31/62 –, NJW 1964, 769 (Märchenfilm); Urteil vom 31. 1. 1966 – III ZR 127/64 –, BGHZ 45, 83 (Knäckebrot); Urteil vom 31. 1. 1966 – III ZR 110/64 –, BGHZ 45, 150 (Elbeleidtamm-Krabbenfischer); Urteil vom 29. 5. 1967 – III ZR 143/66 –, BGHZ 48, 58 (Rheinuferstraße); Urteil vom 28. 6. 1984 – III ZR 35/83 –, BauR 1984, 480 = BGHZ 92, 34 (nichtiger Bebauungsplan); vgl. auch Bernhard Stüer, Abwägungsgebot, DVBl. 1977, m. w. N. Chancen und Verdienstmöglichkeiten sind auch nach der Rechtsprechung des BVerfG durch Art. 14 Abs. 1 GG nicht geschützt, vgl. BVerfGE 39, 210; BVerfGE 45, 272; BVerfGE 65, 196; BVerfGE 74, 129; BVerfG, Beschluß vom 18. 5. 1988 – 2 BvR 579/84 –, BVerfGE 78, 205 (Schatzregal); Beschluß vom 11. 9. 1990 – 1 BvR 988/90 –, UPR 1991, 100. Dies gilt auch für Vorteile, die sich aus dem bloßen Fortbestand einer günstigen Rechtslage erheben (BVerfGE 68, 193; BVerfGE 77, 370). Vgl. auch BVerwG, Urteil vom 15. 4. 1977 – 4 C 100.74 –, BVerwGE 52, 237 (Plochinger Dreieck): Auch mittelbar betroffene Belange sind verfassungsrechtlich nicht geschützt, müssen gleichwohl gegebenenfalls in die Abwägung eingestellt werden.

[5] BGHZ 123, 363 (s.o. Fußn. 1) (Chemiefabrik-Gaswerk): „Bezüglich der bei der Planung einzuhaltenden Sorgfalt unterliegt die Gemeinde nicht etwa einer Gefährdungshaftung für unerkannte Schadstoffbelastungen. Sie schuldet auch keine uferlose Überprüfung des zu beplanenden Areals gleichsam ins Blaue hinein. Was die planende Stelle nicht sieht und was sie nach den ihr zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen auch nicht zu sehen braucht, kann von ihr nicht berücksichtigt werden und braucht von ihr auch nicht berücksichtigt zu werden.“ Vgl. dazu auch BGH UPR 1992, 438 (s.o. Fußn. 1) (Zechengelände).

[6] Vgl. dazu auch Bernhard Stüer, in: Handbuch des öffentlichen Baurechts, Teil B, München 1993, Rdnr. 408; Hoppe/Grottel, § 7 Rdnr. 44.

[7] So BGHZ 123, 363 (s.o. Fußn. 1) (Chemiefabrik-Gaswerk).

[8] Wird das Grundstück nicht unmittelbar in Anspruch genommen, so beschränken sich die Rechte des Nachbarn auf die eigenen Belange. Er hat aber keinen Anspruch darauf, daß die Belange anderer Beteiligter gerecht abgewogen sind und in jeder Hinsicht auf einer fehlerhaften Abwägung beruhen, so BVerwG, Urteil vom 14. 2. 1975 – 4 C 21.74 –, BVerwGE 48, 56 = DVBl. 1975, 713 (B 42). Demgegenüber kann der enteignungsrechtlich in Anspruch genommene Grundstückseigentümer sich vom Grundsatz her auch auf die Verletzung anderer öffentlicher Belange berufen, so BVerwG, Urteil vom 18. 3. 1983 – 4 C 80.79 –, BVerwGE 67, 74 (Wittenberg); Urteil vom 27. 5. 1983 – 4 C 39.80 – UPR 1983, 310 = NuR 1983, 315 (Grundstücksinanspruchnahme); vgl. auch Bernhard Stüer, Das Eigentum als subjektiv-öffentliches Recht und als abwägungserheblicher Belang in der Planfeststellung, NuR 1981, 149.

[9] Vgl. bereits BVerwG, Urteil vom 14. 2. 1975 – 4 C 21.74 –, BVerwGE 48, 56 = DVBl. 1975, 713 (B 42): „Zwar räumt das Abwägungsgebot dem von einer Planfeststellung Betroffenen mit dem Recht auf eine gerechte Abwägung ein subjektives öffentliches Recht ein. Dieses Recht kann sich aber im Hinblick auf die in den Vorschriften der § 42 Abs. 2 VwGO in § 113 Abs. 2 VwGO zum Ausdruck gekommenen Grundsätze seinem Gegenstand nach immer nur auf die rechtlich geschützten eigenen Belange des Betroffenen beziehen.“ Urteil vom 5. 7. 1974 – 4 C 50.72 –, BauR 1974, 311 = BVerwGE 45, 309 = DVBl. 1975, 767 (Delog-Detag)

[10] Vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 29. 7. 1977 – 4 C 51.75 –, BauR 1977, 394 = BVerwGE 54, 211 = DVBl. 1977, 897 (vorbeugender Rechtsschutz): „Aus § 1 Abs. 4 BauGB 1960 lassen sich keine subjektiven öffentlichen Rechte auf angemessene Abwägung bestimmter öffentlicher Belange ableiten. Anders als im fernstraßenrechtlichen Fachplanungsrecht besteht gegenüber einem Bebauungsplan kein subjektiv-öffentliches Recht auf Abwägung der eigenen Belange.“

[11] So leitet etwa der BGH aus dem Abwägungsgebot nur dann subjektive Berechtigungen einzelner im Sinne der Schutznormtheorie ab, wenn dies gesetzlich besonders bestimmt ist, so BGHZ 109, 380 (s.o. Fußn. 1) hinsichtlich des Gebotes in § 1 Abs. 52 Nr. 1 BauGB, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen; BGHZ 110, 1 (s.o. Fußn. 1) für den Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen, wenn durch dessen Verletzung Gefahren für Leib und Leben drohen.

[12] Vgl. zum Verhältnis zwischen Immissionsschutzrechtlicher Genehmigung und vorangehender Bauleitplanung BVerwG, Beschluß vom 17. 2. 1984 – 4 B 171/83 –, BVerwGE 69, 30 = DVBl. 1984, 343 = NVwZ 1984, 235 (Reuter-Kraftwerk).

Anspruch auf eine optimale Planung – schon deshalb nicht, weil die immissionsschutzrechtliche Genehmigung eine gebundene Entscheidung ohne planerische Elemente beinhaltet. Ein bestimmtes immissionsschutzrechtliches Vorhaben, das den rechtlichen Vorgaben entspricht, kann von betroffenen Nachbarn nicht mit Hinweis auf bessere Alternativen rechtlich verhindert werden.

Die Abwägungsentscheidungen in der Bauleitplanung und in der Fachplanung könnten allerdings im Vergleich zur gebundenen Entscheidung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung eine andere Struktur haben. Hier könnten auch Beeinträchtigungen unterhalb gesetzlicher Grenzwerte dann rügefähig sein, wenn eine Reduzierung der Beeinträchtigung ohne Verlust an der planerisch vorausgesetzten Zielverwirklichung möglich ist. Ob allerdings eine Ungleichbehandlung von Planfeststellung und Bauleitplanung sinnvoll erscheint, ist noch gesondert zu prüfen, zumal solche Unterschiede zwischen Bauleitplanung und Fachplanung nicht auf der Hand liegen.

Vielleicht muß dabei auch der Unterschied zwischen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und der Bewertung der Belange sowie der eigentlichen Ausgleichsentscheidung berücksichtigt werden. In die Abwägung könnten danach auch Belange einzustellen sein, deren Betroffenheit unterhalb gesetzlich zulässiger Eingriffsschwellen liegt [13]. Sind solche mehr als geringfügigen, schutzwürdigen und erkennbaren Belange nicht eingestellt, so wäre das Abwägungsmaterial unvollständig [14]. Bei der Bewertung von Belangen hat die Gemeinde dagegen einen gewissen Einschätzungsspielraum. Auch in der eigentlichen Ausgleichsentscheidung kann sie berücksichtigen, daß eine Beeinträchtigung des Belangs bis zu einer bestimmten gesetzlich geregelten Eingriffsschwelle rechtlich zulässig ist. Insoweit hat der Träger solcher Belange keinen Anspruch auf eine optimierende Ausgleichsentscheidung, wenn nicht rechtliche Regeln dies ausdrücklich anordnen. Ohnehin kann selbst bei Optimierungsgeboten [15] eine optimale Verwirklichung von Belangen nur dann verlangt werden, wenn dadurch nicht andere ebenfalls zu berücksichtigende Belange in ihrer Verwirklichung geschmälert werden.

Die Entscheidungen des BVerwG zu den fehlenden Rechtsbeeinträchtigungen im Bereich von Konkurrenzunternehmen [16] zeigen im übrigen, daß im Rahmen der Bauleitplanung betroffene Belange denkbar sind, die einerseits in die Abwägung eingestellt werden müssen andererseits aber keinen wehrfähigen Nachteil i. S. des Normenkontrollantrags nach § 47 Abs. 2 VwGO begründen [17].

Pflichten hinsichtlich möglicher Altlasten haben auch die Baugenehmigungsbehörden. Sie haben bei entsprechenden Anhaltspunkten die Amtspflicht, im Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob das Baugrundstück altlastenbefahren ist und sich dadurch unzumutbare Konfliktsituationen zu der beabsichtigten Bebauung und Nutzung ergeben.

## 2. Reichweite des Drittschutzes

Die Amtspflichten beziehen sich nur auf einen Personenkreis, dessen Belange rechtlich geschützt sind. Dazu zählen der Grundstückseigentümer, der Bauherr, der künftige Erwerber

[13] So für Lärmbeeinträchtigungen BVerwG, 19. 2. 1992 – 4 NB 11.91 –, DVBl. 1992, 1099 = NJW 1993, 2844 (Ferienhausgebiet): „Bei Vorliegen besonderer Gegebenheiten kann das Interesse von Anwohnern an der Vermeidung einer Verkehrszunahme selbst dann zum notwendigen Abwägungsmaterial gehören, wenn die damit verbundene Lärmzunahme – bezogen auf den rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel – für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist.“

[14] Die als Bestandteil des Abwägungsmaterials zu berücksichtigenden Belange brauchen auch noch nicht individualisiert zu sein, so BVerwG, Urteil vom 7. 7. 1978 – 4 C 79.76 –, BauR 1979, 211 = BVerwGE 56, 110 (Frankfurter Flughafen).

[15] Optimierungsgebote verlangen im Gegensatz zu Planungsleitsätzen (Beachtensgebote nach dem Prinzip der „rote Ampel“, die in keinem Falle überfahren werden darf) keine strikte Beachtung (vgl. dazu BVerwG, Beschluß vom 20. 8. 1992 – 4 NB 20.91 –, BVerwGE 90, 329 = DVBl. 1992, 1438 = ZfBR 1992, 280 = BRS 54 Nr. 12 – Ziele der Raumordnung). Optimierungsgebote sind vielmehr der Abwägung zugänglich und auf eine qualifizierte, möglichst weitgehende Berücksichtigung gerichtet. Der Vorrang ist dabei nicht absolut, sondern relativ. Vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 22. 3. 1985 – 4 C 73.82 –, NJW 1986, 82: „Vorschriften, die (nur) eine Berücksichtigung oder Optimierung bestimmter öffentlicher Belange fordern, verleihen diesen Belangen ein besonderes Gewicht, dem bei der Abwägung Rechnung zu tragen ist. Eine weitergehende Rechtsbindung ergibt sich aus ihnen nicht.“ BVerwG, Beschluß vom 13. 7. 1989 – 4 NB 20.89 –, (unveröffentlicht): „Ein Optimierungsgebot steckt neben anderen Bestimmungen den rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen geplant werden darf. Die Mißachtung eines Optimierungsgebotes führt stets zur Unzulässigkeit der geplanten Maßnahme.“ BVerwG, Beschluß vom 15. 11. 1989 – 4 NB 28.89 –, (unveröffentlicht); Beschluß vom 21. 8. 1990 – 4 B 104.90 –, DVBl. 1990, 1185 = NVwZ 1991, 69 = UPR 1991, 102 = BRS 50 Nr. 227 (Minimierungsgebot des § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BNatSchG als Optimierungsgebot). Vgl. grundlegend Werner Hoppe, DVBl. 1992, 853; Horst Sandler, UPR 1995, 41 (45). Hoppe/Grotefels, § 7 Rdnr. 32, 55, 70, 85 ff. Vgl. auch Bernhard Stüer, Städtebauliche Satzungen – Reformbedarf?, DVBl. 1995, 121; ders., Handbuch des öffentlichen Baurechts, München 1993, Teil B, Rdnr. 379.

[16] BVerwG, Beschluß vom 16. 1. 1990 – 4 NB 1.90 –, BauR 1990, 183 = NVwZ 1990, 555 = UPR 1990, 222: Die Verschlechterung der Wettbewerbssituation ist danach kein schutzwürdiger Nachteil i. S. von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO.

[17] Vgl. zum Nachteilsbegriff auch Bernhard Stüer, Erfahrungen mit der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle, DVBl. 1985, 469 m. w. N.

eines Grundstücks, das eine Wohnungsbaugesellschaft für ihn bebaut hat [18], nicht jedoch Grundpfandgläubiger [19], die auf die Werthaltigkeit des Grundstücks vertrauen, oder sonstige Beteiligte, die an dem Grundstück oder Baugeschehen nicht unmittelbar beteiligt sind. Die Amtshaftung ist vom Grundsatz her auf die erforderlichen Sanierungsaufwendungen beschränkt, die einer Beseitigung von Gesundheitsgefahren dienen. Ein Eingriff in andere Rechtsgüter führt demgegenüber nicht in gleichem Maße zu einer Entschädigung. Wurde etwa in einem als Wohngebiet ausgewiesenen Gebiet auf kontaminiertem Gelände ein Wohnhaus errichtet, so sind die Schäden, die der Grundstückseigentümer erlitten hat, nur insoweit ersatzfähig, als sie in den Schutzbereich der bei der Planung wahrzunehmenden, auf die Abwehr von Gesundheitsgefahren gerichteten Amtspflicht fallen (etwa Mehraufwendungen für die Beseitigung der Gesundheitsgefahr durch Tiefergründung der Fundamente und den Abtransport des belasteten Aushubs). Aufwendungen, die nicht durch die Giftstoffbelastung, sondern wegen mangelnder Standsicherheit erforderlich waren, sind nach der Rechtsprechung des BGH auch dann nicht erstattungsfähig, wenn die mangelnde Standfestigkeit darauf beruhte, daß in dem Boden Altlasten lagerten [20].

Das bloße Vermögensinteresse, welches darin besteht, daß ein unbelastetes Grundstück einen höheren Marktwert hat als ein belastetes, wird durch die Pflicht, bei der Planung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, nicht geschützt. Ebenso wenig hat die planerische Ausweisung eines Grundstücks zu Wohnzwecken den Schutzzweck, jede gewünschte gärtnerische Nutzung dieses Grundstücks zu gewährleisten [21].

### 3. Keine allgemeine Haftung für Baugrundrisiken

Eine allgemeine Haftung für Baugrundrisiken wird vom BGH abgelehnt. So sind die planenden Gemeinden nicht verpflichtet, bei der Ausweisung von Baugebieten Untersuchungen zur allgemeinen Baugrundsicherheit anzustellen und sich hieraus ergebende Nachteile für die Bebaubarkeit des Grundstücks zu entschädigen. Wörtlich hat der BGH dazu ausgeführt [22]:

„Allerdings fällt die Herstellung der Standfestigkeit des Gebäudes in den (ausschließlichen) Verantwortungsbereich des Eigentümers. Es ist nämlich grundsätzlich nicht Zweck der allgemeinen Bauleitplanung, den Eigentümern der Grundstücke Baugrundrisiken abzunehmen [23]. Die Gemeinde erzeugt mit der planerischen Ausweisung eines Geländes zu Bauzwecken kein allgemeines Vertrauen dahin, daß das betreffende Gebiet nach seiner Bodenbeschaffenheit und -struktur für eine Bebauung geeignet ist. Daher hat die Rechtsprechung eine Ersatzpflicht bei Aufwendungen, die nicht durch die Giftstoffbelastung sondern aus sonstigen Gründen, insbesondere wegen mangelnder Standsicherheit, für die Baureifmachung erforderlich werden können, stets verneint [24]. Soweit die Mehraufwendungen der Kläger dadurch verursacht worden sind, daß der Boden nicht hinreichend tragfähig war, müssen die Kläger die erforderlichen Aufwendungen selbst tragen. Dies gilt selbst dann, wenn die mangelnde Standfestigkeit darauf beruhte, daß in dem Boden Altlasten lagern. Auch wenn in einem solchen Fall die aus statischen Gründen erforderliche Herstellung der Standfestigkeit zugleich den Zweck verfolgt und erreicht, das Eindringen von Schadstoffen in das Gebäude abzuwehren, fallen die erforderlichen Aufwendungen dem Eigentümer selbst zur Last [25].

[18] BGHZ 106, 323 (s.o. Fußn. 1) (Bielefeld I); NJW 1990, 354 (s.o. Fußn. 1) (Osnabrück).

[19] Vgl. etwa BGH Urteil vom 11. 5. 1989 – III ZR 88/87 –, DVBl. 1989, 1094 = NJW 1990, 245 (Haftung für Bebaubarkeit).

[20] Der BGH ist dabei hinsichtlich der Pflichtverletzung der planenden Gemeinde zu folgender Einschätzung gelangt: Bejaht wurde eine Pflichtverletzung in den Entscheidungen BGHZ 106, 323 (Bielefeld), BGHZ 108, 224 (Osnabrück), BGHZ 109, 380 (Dortmund-Dorstfeld), BGHZ 113, 367 (Dinslaken) und BGHZ 117, 363 (Bielefeld II) (s. jeweils o. Fußn. 1). Verneint wurde eine Pflichtverletzung in UPR 1992, 439 (Siegburg), UPR 1992, 438 (Gladbeck) und BGHZ 123, 191 (Recklinghausen) (s. jeweils o. Fußn. 1). In den Entscheidungen UPR 1993, 143 (Rosengarten) und BauR 1993, 297 (Grefrath) (s. jeweils o. Fußn. 1) kam es auf die Frage einer Amtspflichtverletzung nicht an, da die geltend gemachten Schäden ihrer Art nach nicht ersatzfähig waren (sie fielen jeweils nicht in den Schutzbereich der bei der Bauleitplanung wahrzunehmenden Pflichten).

[21] BGH, BauR 1993, 297 (s.o. Fußn. 1) (Grefrath): „Davon zu unterscheiden ist indessen die weitere Frage, ob eine Sanierung des Gartens aus Gründen der Herstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich ist.“

[22] BGHZ 123, 363 (s.o. Fußn. 1) (Chemiefabrik-Gaswerk).

[23] Mit Hinweis auf BGH, Urteil vom 18. 9. 1987 – V ZR 219/85 = WM 1988, 200, 203 = BGHR, BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Gemeinderat 1; BGHZ 113, 367, 372, 374 (s.o. Fußn. 1) (Dinslaken).

[24] Mit Hinweis auf BGHZ 113, 367, 372, 374 (s.o. Fußn. 1) (Dinslaken).

[25] Mit Hinweis auf BGH, Beschluß vom 9. 7. 1992 – III ZR 87/91 = BGHR, BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Baugenehmigung 8 = UPR 1992, 439; ebenso BGH, BauR 1993, 189 (s.o. Fußn. 1) (Rosengarten).

Diese Rechtsprechung des BGH könnte den Schluß nahelegen, daß die Gemeinden solche Fragen der allgemeinen Baugrundsicherheit auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht zu ermitteln haben und solche Belange grundsätzlich nicht zum Abwägungsmaterial gehören. Vor allem aber dürfte es an einer dritt-schützenden Wirkung solcher Ermittlungspflichten fehlen. Auch die Pflicht der Baugenehmigungsbehörden zu verhindern, daß Bauten errichtet werden, die in ihrer Standsicherheit gefährdet sind, hat nicht die Schutzrichtung, den Bauherrn davor zu bewahren, durch einen statisch falsch berechneten Bau nutzlose finanzielle Aufwendungen zu machen [26].

## II. Rechtspolitische Bewertung

Es liegt auf der Hand, daß die Bauherren und Architekten sowie die private Bauwirtschaft ein Interesse daran haben, die öffentliche Hand vor allem bei einer Großrisikobegrenzung im Baugrundbereich stärker als bisher zu beteiligen. Denn solche Risiken sind nur in einem begrenzten Umfang für die Bauherrn im voraus abzuschätzen und werden häufig nicht bedacht. Wenn sie sich realisieren, können sie zu ganz erheblichen Auswirkungen führen, indem etwa die Standsicherheit des Gebäudes gefährdet ist oder die Grundstücksnutzung aufgrund der Bodenbeschaffenheit beeinträchtigt oder sogar völlig ausgeschlossen wird.

### 1. Divergierende Interessen der Bauherren, der Bauwirtschaft, der Gemeinden und Baugenehmigungsbehörden

Die Bauherren und die sonst am Baugeschehen Beteiligten werden sich daher verständlicherweise wünschen, daß die planende Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zugleich auch die Garantie für die Bebaubarkeit eines Grundstücks übernimmt. Ist das von der Gemeinde ausgewiesene Baugrundstück aufgrund der Baugrundbeschaffenheit nicht bebaubar, so wird eine Haftung der Gemeinde für solche „Planungsfehler“ angestrebt. Erteilt die Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung für ein Grundstück, das aufgrund einer fehlerhaften Bodenbeschaffenheit nicht bebaubar ist, so soll auch die Genehmigungsbehörde aus der Sicht der Bauherren und der Bauwirtschaft in die Verantwortung genommen werden. Auf der anderen Seite werden den in Anspruch genommenen Gemeinden und Baugenehmigungsbehörden die von der

Rechtsprechung entwickelten Haftungsgrundsätze gelegentlich recht weitgehend erscheinen. Häufig sehen sie sich in Fällen verantwortlich, bei denen auch sie die vorhandenen Risiken nicht erkannt haben. Sollen hier die Gemeinden und Baugenehmigungsbehörden für Baugrundgefahren haften, die auch von den privaten Bauherrn aber auch den Trägern öffentlicher Belange nicht gesehen und im Planverfahren nicht vorgetragen worden sind? Die damit angesprochenen Fragen haben vor allem einen rechtspolitischen Einschlag.

### 2. Intensivere Ermittlungspflichten?

Eine stärkere Beteiligung der öffentlichen Hand an Baugrundrisiken könnte dadurch erreicht werden, daß die planenden Gemeinden bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials intensiveren Ermittlungspflichten unterliegen und diese sich auch auf die Baugrundsicherheit erstrecken. Nach dem gegenwärtigen Stand der übereinstimmenden Rechtsprechung von BVerwG und BGH sind Belange nur erkennbar, wenn sie entweder in der Bürgerbeteiligung oder der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sozusagen förmlich eingespielt worden sind. Im übrigen sind Belange nur zu berücksichtigen, die offensichtlich sind, sich dem Planer also geradezu aufdrängen. Solche Maßstäbe finden in den Verschuldensmaßstäben des Zivilrechts ihre Parallelität. Nur bei grober Pflichtverletzung wird in der Regel eine Offensichtlichkeit der betroffenen Belange angenommen werden können, so daß auch nur in diesem Umfang eine Einstellung von nicht in den Beteiligungsverfahren vorgetragene Belangen in die Abwägung erforderlich erscheint. Man könnte diese Linie der offensichtlichen Betroffenheit oder auch des groben Verschuldens in Richtung auf geringere Anforderungen an die Erkennbarkeit bzw. fahrlässige Nichtberücksichtigung reduzieren und einfache Erkennbarkeit bzw. mittleres Verschulden bei der Nichtberücksichtigung ausreichen lassen.

Allerdings könnte die planende Gemeinde hierdurch auch überfordert werden, zumal das Planverfahren durch höhere rechtliche Anforderungen verlängert werden könnte. Eine Begrenzung solcher Ermittlungspflicht vor allem

[26] So ausdrücklich BGH, Urteil vom 25. 1. 1990 – III ZR 102/88 – BGHR, BGB § 839 Abs. 2 Gemeinderat 3. Auf die Parallelität des Pflichtenkatalogs der planenden Gemeinde wird dabei ausdrücklich verwiesen.

auf sich aufdrängenden Baugrundrisiken könnte daher geboten sein. Zudem muß klar sein, daß die allenthalben geforderte Verkürzung der Baugenehmigungsverfahren und die Vereinfachung des behördlichen Genehmigungsverfahrens nur erreichbar ist, wenn zugleich die am Baugeschehen Beteiligten eine größere Verantwortung übernehmen. Aus dieser Sicht könnte sich daher die Verstärkung der Ermittlungspflichten in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren als eher kontraproduktiv erweisen.

In der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren wird es um die Abwägung der Untersuchungs- und Prüfungspflichten der planenden und genehmigenden Behörden von der eigenen Risikosphäre der Bauherren, Architekten, Ingenieure und der sonstigen Baubeteiligten gehen. Dabei stellt sich die Frage, in welchem Umfang die Risiken einer privaten Grundstücksnutzung auf die Allgemeinheit abgewälzt werden können.

### 3. Ausweitung des Drittschutzes?

Eine stärkere Beteiligung der öffentlichen Hand könnte auch durch eine Ausweitung des Drittschutzes im Rahmen der Schutznormtheorie erreicht werden. In den geschützten Pflichtbereich könnten noch weitere Risiken aufgenommen werden, die aus Baugrundgefahren entstehen.

### 4. Versicherungsrechtliche Lösung

Risiken des Bauens können allerdings nur zu einem Teil von der Allgemeinheit übernommen werden. Soweit danach der einzelne Bauherr, Architekt, Ingenieur sowie die sonstigen Baubeteiligten überfordert sind, müßte über versicherungsrechtliche Lösungen nachgedacht werden, die eine Verteilung gerade von Großschadensrisiken auf breitere Schultern sicherstellen. Eine solche versicherungsrechtliche Betrachtung stößt allerdings auf Schwierigkeiten vor allem deshalb, weil vielfach der Umfang der Risiken und die genaue Bodenbeschaffenheit im voraus nicht exakt zu ermitteln ist und daher die Versicherungswirtschaft vor erheblichen Aufklärungsproblemen steht.

Auch bei einer stärkeren Beteiligung der öffentlichen Hand an Baugrundrisiken würde sich übrigens ebenfalls die Frage der versicherungsrechtlichen Abdeckung stellen. Sollte es

daher gelingen, entsprechende versicherungsrechtliche Modelle zur Risikoabdeckung zu entwickeln, so würde es am Ende (nur noch) um die Frage gehen, ob die Privatwirtschaft oder die öffentliche Hand die Versicherungsverträge abschließt und die erforderlichen Prämien bezahlt.

### 5. Wege einer stärkeren Risikobeteiligung der öffentlichen Hand

Will man eine stärkere Beteiligung der öffentlichen Hand für Baugrundrisiken erreichen, kommen dazu vor allem zwei Wege in Betracht: Es müßte entweder eine Korrektur der bisherigen Rechtsprechung i. S. einer Ausdehnung des Pflichtenkatalogs für Gemeinden und Baugenehmigungsbehörden oder eine Ausweitung des Drittschutzes angestrebt werden. Oder es sind entsprechende Regelungen des Gesetzgebers erforderlich. Der Regelungsgegenstand der Haftung für Baugrundrisiken könnte dabei im besonderen Teil eines Umweltgesetzbuchs (Bundesbodenschutzgesetzes) seinen Platz finden [27].

### 6. Rechtspolitische Bedenken gegen eine Kurskorrektur

Eine solche Verschiebung des Haftungsrisikos für Baugrundschäden in den Bereich der öffentlichen Hand erscheint nicht unproblematisch: Die Bestrebungen des Gesetzgebers in Bund und Ländern gehen eher in die Richtung, die Plan- und Genehmigungsverfahren zu straffen und von zu hohen Anforderungen zu entlasten. Werden an die Gemeinden und die Baugenehmigungsbehörden zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Überprüfung der Baugrundsicherheit gestellt, die über den bisherigen Stand in der Rechtsprechung hinausgehen, so besteht die Gefahr, daß die angestrebten Entlastungs- und Beschleunigungseffekte nicht erreicht werden können. Eine solche Folge läge jedenfalls nicht im Trend. Auch bestünde die Gefahr, daß die Allgemeinheit für Risiken haftet, während die Vorteile der Nutzung des Grundeigentums dem privaten Rechtsinhaber verbleiben. Solange die Rechtsordnung dem Eigentümer eine Vielzahl von Chancen und

[27] Vgl. dazu Deutscher Juristentag, Vorschläge zur Regelung der Altlasten im Rahmen des Bodenschutzes, Auszug aus dem Referentenentwurf Bundesbodenschutzgesetz in der mit den Ressorts abgestimmten Fassung vom 7. 2. 1994; Teilabdruck des Endberichts zum F + E-Vorhaben „Umweltgesetzbuch Besonderer Teil“, Franz-Joseph Peine, Bodenschutz, München 1994; vgl. dazu auch Bernhard Stüer, 60. Deutscher Juristentag in Münster, DVBl. 1994, 1283.

Möglichkeiten läßt, muß bei den Eigentümern auch die Bereitschaft bestehen, mit der Rechtsinhaberschaft und Nutzungsmöglichkeit verbundene Risiken selbst zu tragen. Denn andernfalls würden am Ende die Chancen und Nutzen des Eigentums „privatisiert“, die Risiken und Lasten dagegen „sozialisiert“. Solche Disparitäten in der Eigentumsgestaltung würden auf Dauer ein nicht unerhebliches gesellschaftliches Konfliktpotential in sich bergen. Auch die Beschleunigung und Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens wird sich nur erreichen lassen, wenn die Bauherren und Architekten bereit sind, einen Teil der bisher auf dem Staat liegenden Verantwortung selbst zu übernehmen.

Zudem würden die planenden Gemeinden und die Genehmigungsbehörden überfordert, wenn sie über den erreichten Stand der Rechtsprechung hinaus bei der Bauleitplanung und der Einzelgenehmigung weitere Ermittlungen über die Baugrundsicherheit anstellen müßten. Am Ende könnte sich durch eine Erhöhung der Anforderungen an Planung und Genehmigung das Verfahren weiter verkomplizieren und mit

zusätzlichen Unsicherheiten versehen werden. Ein solches Ergebnis würde den beabsichtigten Beschleunigungs- und Rechtssicherheitsaspekten hinsichtlich der Bauleitplanung und der Baugenehmigung eher entgegenlaufen. Wer alle Risiken auf die Allgemeinheit verlagert und sich von jedem privaten Risiko freispricht, leistet einen Beitrag dazu, daß die staatliche Gemeinschaft am Ende nicht mehr in der Lage ist, ihren Aufgaben gerecht zu werden. Es sprechen daher gute Gründe dafür, den bisherigen Stand der Rechtsprechung von BGH und BVerwG nicht durch eine Kurskorrektur zu gefährden. Dann stünden am Ende auch jene gemeinsamen Früchte auf dem Spiel, die in langen Jahren einer inzwischen abgestimmten und harmonischen Rechtsprechung [28] von BGH und BVerwG zur Freude der Praxis gereift sind.

[28] Das war nicht immer so. In der Vergangenheit gab es durchaus Divergenzen in der Rechtsprechung der beiden Bundesgerichte zum privaten und öffentlichen Baurecht, vgl. etwa BGH, Urteil vom 17. 12. 1982 – V ZR 55/82 –, NJW 1983, 751 (Tennisplatz); Bernhard Stürer, BauR 1985, 148. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes spielten bei der Ermittlung der zivilrechtlichen Zumutbarkeit allenfalls eine Nebenrolle. Vgl. aber auch BVerwG, Urteil vom 24. 4. 1991 – 7 C 12.90 –, BauR 1991, 593 = BVerwGE 88, 143 = DVBl. 1991, 1151 (Tegelsberg).

Professor Dr. Günter Berg, Leipzig

## Neues sächsisches Bauordnungsrecht: Beschleunigung oder Privatisierung?

Schon im Mai 1994 hat Sachsen in seiner Bauordnung [1] den durch die Musterbauordnung 1993 empfohlenen Novellierungen Raum gegeben. Die Anpassung an die EG-Richtlinien für Bauprodukte und Gasverbrauchseinrichtungen wurde auf bundeseinheitlichem Standard vollzogen (§§ 20 bis 24 c, 38 MBO = §§ 21 bis 25, 39 Sächs. BauO), wenngleich bei den Erstgenannten noch immer mit einem Inkraftsetzungsvorbehalt, der noch nicht eingelöst ist.

Dringlicher erschienen dem Sächsischen Gesetzgeber Erleichterungen bei den Verfahrensvorschriften und auch einigen technischen Bestimmungen. Dazu reichte wohl das mit der Sächsischen Bauordnung 1992 [2] eingeführte vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (v. a. für Wohnbauten geringer Höhe) und die schon ein Jahr später auf Grund Verordnungsermächtigung veranlaßte [3] Freistellung mit Bau-

anzeige in beplanten Gebieten – quasi eine neue Verfahrensart [4] – noch nicht aus. Der Aufbau in Sachsen soll von möglichst vielen förmlichen Hemmnissen befreit werden, die im Baurecht, aber auch in angrenzenden Vorschriften schlummern.

So nimmt es nicht Wunder, daß die (nunmehr dritte innerhalb von 4 Jahren) Sächs. BauO 1994 in ein „Sächsisches Aufbaubeschleunigungsgesetz“ genanntes Artikelgesetz einge-

[1] Die Beschlußfassung im Landtag erfolgte am 27. 5. 1994; die Änderungen sind Bestandteil des „Sächsischen Aufbaubeschleunigungsgesetzes vom 4. 7. 1994 (Sächs. GVBl. S. 1261 f.)“, die Neufassung wurde unter dem 26. 7. 1994 bekanntgemacht (Sächs. GVBl. S. 1401 ff.). Zum Gesetz als ganzem s. a. Wieth, LKV 1995, S. 98 f.

[2] Vgl. dazu den Beitrag des Verfassers BauR 1993, 256 ff. (290).

[3] VO über weitere Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und die Einführung eines Anzeigeverfahrens bei Wohngebäuden und Nebenanlagen vom 6. 7. 1993 (Sächs. GVBl. S. 556 ff.).

[4] Warnend zur Gefahr der Verfahrenszersplitterung und Benennungsvielfalt Ortloff, Abschied von der Baugenehmigung – Beginn des beschleunigten Bauens, NVwZ 1995, 112 ff.