

Karl Stefan Zerres

Zur Frage der Dinglichkeit
des baulichen
und nutzungsmäßigen
Bestandsschutzes

Unter besonderer Berücksichtigung
der Auswirkungen eines Nutzerwechsels
auf den passiven Bestandsschutz
einer bau- und gewerberechtlich
erlaubten Grundstücksnutzung



PETER LANG

Europäischer Verlag der Wissenschaften

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	11
Einführung	13

Erster Teil

Der Bebauungsplan als Rechtsänderung

A. Die Leistungssituation	16
I. Die Baugenehmigung	17
II. Die gewerberechtliche Zulassung	18
1. Der Kernbestand der juristischen Ausbildung	20
2. Die Versagung nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 GastG	21
3. Die Versagung nach § 33 a Abs. 2 Nr. 3 GewO	23
4. Die Versagung nach § 33 i Abs. 2 Nr. 2 GewO	24
5. Die Versagung nach § 30 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 GewO	28
6. Das Ergebnis der Auslegung	29
B. Die Abwehrsituation	30
I. Der Begriff des Bestandsschutzes	30
1. Ein Überblick	30
2. Der passive Bestandsschutz	32
a) Die formelle Legalität	33
b) Die materielle Legalität	33
II. Der verwaltungsrechtliche Bestandsschutz	35
1. Der Schutz des ursprünglichen Gewerbetreibenden	35
a) Die Baugenehmigung	35
aa) Die Schutzwirkung der Baugenehmigung	35
(1) Die Legalisierungswirkung	35
(2) Die Bestandskraft von Verwaltungsakten	38
(a) Der Inhalt der materiellen Bestandskraft	40
(b) Die Reichweite der materiellen Bestandskraft	41
(3) Die Bestandskraft der Baugenehmigung	43
bb) Der Regelungsinhalt der Baugenehmigung	43
(1) Die gestaltende Wirkung	43
(2) Die feststellende Wirkung	45
cc) Der rechtliche Ausschluß der Nutzungsuntersagung	50
b) Die Gewerbeerlaubnis	50
2. Der Schutz des nachfolgenden Gewerbetreibenden	52
a) Die Bestandskraft der Baugenehmigung	53
b) Die Dinglichkeit der Baugenehmigung	54
aa) Die sachenrechtliche Zustandsregelung im bürgerlichen Recht	54

bb) Die sachenrechtliche Zustandsregelung im öffentlichen Recht	55
cc) Die Baugenehmigung-Eine sachenrechtliche Zustandsregelung?	57
(1) Die sachbezogenen Genehmigungsvoraussetzungen	57
(2) Die Adressatenbezogenheit	59
(3) Die Unmittelbarkeit der Schutzwirkung	59
c) Der Übergang der Baugenehmigung	62
aa) Vor Vollendung des Bauvorhabens	64
(1) Die rechtliche Beziehung zum Grundstück	64
(2) Die tatsächliche Beziehung zum Grundstück	66
(a) Die bürgerlich-rechtliche Rechtsstellung des Bauherrn	66
(b) Die öffentlich-rechtliche Rechtsstellung des Bauherrn	67
bb) Nach Vollendung des Bauvorhabens	69
(1) Das Ende der Bauherreneigenschaft	69
(2) Der Wechsel in der Verfügungsgewalt	70
d) Die Schutzwirkung der Baugenehmigung	71
3. Der personenunabhängige Bestandsschutz	72
III. Der verfassungsrechtliche Bestandsschutz	73
1. Der Schutz des ursprünglichen Gewerbetreibenden	75
a) Der Schutzbereich	75
aa) Die Eigentumsgewährleistung	75
(1) Die Einrichtungsgarantie	75
(2) Die Bestandsgarantie	77
bb) Das Eigentumsobjekt	78
(1) Das vermögenswerte Recht	78
(2) Der Gewerbebetrieb und das Besitzrecht	79
cc) Die Freiheit der Nutzung	85
(1) Die umfassende Freiheit	85
(2) Die gesetzlich ausgestaltete Freiheit	86
dd) Der grundsätzliche Bestandsschutz	92
b) Die Eingriffe	92
aa) Der Bebauungsplan	92
bb) Die Nutzungsuntersagung	93
c) Die Schranken	94
aa) Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	94
(1) Der Bebauungsplan	95
(2) Die Nutzungsuntersagung	96
bb) Der Grundsatz des Vertrauensschutzes	99
(1) Die verfassungsrechtliche Verortung	99
(2) Die inhaltliche Ausgestaltung	101
(3) Die rechtliche Konsequenz	103
cc) Der flexible Bestandsschutz	104

2. Der Schutz des nachfolgenden Gewerbetreibenden	104
a) Der Schutzbereich	105
aa) Das Eigentumsobjekt	105
bb) Die Freiheit der Nutzung	106
b) Die Eingriffe	107
c) Die Schranken	107
aa) Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	107
bb) Der Grundsatz des Vertrauensschutzes	108
3. Der personenabhängige Bestandsschutz	110
C. Die Berücksichtigung von Bestandsschutz in der Leistungssituation	111
I. Die Berücksichtigung des verwaltungsrechtlichen Bestandsschutzes	111
1. Die Bestandskraft der Baugenehmigung	112
2. Der Einfluß geänderter Verhältnisse	114
II. Die Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Bestandsschutzes	116
1. Der baurechtliche Genehmigungsanspruch	117
2. Der gewerberechtliche Genehmigungsanspruch	119
III. Der Einfluß des Bestandsschutzes auf die Leistungssituation	122

Zweiter Teil

Die Veränderungssperre als Rechtsänderung

A. Die Leistungssituation	123
I. Die Baugenehmigung	123
II. Die gewerberechtliche Zulassung	123
1. Die Berücksichtigung einer Veränderungssperre	124
2. Der Inhalt einer Veränderungssperre	125
3. Die rechtliche Konsequenz eines Personenwechsels	127
B. Die Abwehrsituation	127
I. Vor der endgültigen Rechtsänderung	127
II. Nach der endgültigen Rechtsänderung	128
C. Die Berücksichtigung von Bestandsschutz in der Leistungssituation	129

Dritter Teil

Zusammenfassung und Ergebnisse

A. Der Bebauungsplan als Rechtsänderung	131
I. Die Abwehrsituation	131
1. Der verwaltungsrechtliche Bestandsschutz	131
2. Der verfassungsrechtliche Bestandsschutz	132
II. Die Leistungssituation	134
B. Die Veränderungssperre als Rechtsänderung	135
Literaturverzeichnis	137