

# Einführung<sup>17</sup>

von Prof. Karlheinz Schlotterbeck

## Übersicht

### Öffentliches Baurecht

I. Fachrecht;	
besonderes Verwaltungsrecht .....	19
II. Städtebaurecht .....	21
1. Bundesrecht .....	21
2. Normhierarchie; Stufenbau .....	22
a) Bundesgesetz (BauGB) .....	22
b) Rechtsverordnungen .....	23
(1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	23
(2) Planzeichenverordnung (PlanZV) .....	24
(3) Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) .....	24
(4) Gutachterausschussverordnung (GuAVO BW) .....	24
(5) BauGB-Durchführungsverordnung (BauGB-DVO BW) .....	25
(6) BauGB-Rechtsverordnung zur Einführung eines Vorverfahrens im Bodenordnungs- und Enteignungsmaßnahmenrecht .....	25
(7) Umwandlungsverordnung (UmwandVO BW; § 172 I 4 BauGB) .....	26
(8) Angespannter Wohnungsmarkt- Gebietsbestimmungsverordnung (AngWoMBestVO BW; § 201a BauGB) .....	27
(9) Abweichende Zuständigkeitsregelungen (§ 203 BauGB) .....	28

---

17 Die Einführung bezieht sich auf das (Bundes-)Städtebaurecht und beispielhaft auf das (Landes-)Bauordnungsrecht in Baden-Württemberg.

c) (Gemeinde-) Satzungen . . . . .	29
(1) Bebauungspläne (§ 10 BauGB) . . . . .	29
(2) Satzungen über zeitlich beschränkt geltende Veränderungssperren (§§ 14, 16 BauGB) . . . . .	34
(3) Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB) . . . . .	35
(4) Satzungen über besondere Vorkaufsrechte (§ 25 BauGB) . . . . .	37
(5) Satzungen in den Anwendungsbereichen der §§ 34, 35 BauGB . . . . .	37
(6) Satzungen im Zusammenhang mit Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135a bis 135c BauGB) . . . . .	38
(7) Sanierungsrechtsatzungen (§ 142 BauGB) . . . . .	39
(8) Entwicklungsrechtssatzungen (§ 165 VI BauGB) . . . . .	40
(9) Stadtumbaurechtssatzungen (§ 171 d I BauGB) . . . . .	41
(10) Erhaltungsrechtssatzungen (§ 172 BauGB) . . . . .	42
3. Besonderheit . . . . .	43
a) «Business Improvement District» (BID) . . . . .	43
b) GQP BW (§ 171f BauGB) . . . . .	44
III. Bauordnungsrecht . . . . .	45
1. Landesrecht; Stufenbau . . . . .	45
2. Themen, Inhalte, Gegenstände . . . . .	46
3. Bauproduktenrecht . . . . .	48
IV. Baubegleitrecht; Baunebenrecht . . . . .	51

# Öffentliches Baurecht

## I. Fachrecht; besonderes Verwaltungsrecht

Das **öffentliche Baurecht**<sup>18</sup> ist sog. Fachrecht und als solches ein besonderes Verwaltungsrecht. Es besteht nach traditionellem Verständnis aus zwei Teil-Rechtsgebieten, nämlich zum einen aus dem **Städtebaurecht** und – zum anderen – aus dem **Bauordnungsrecht**. Und es wird ergänzt sowohl durch das sog. **Baubegleitrecht** als auch durch das sog. **Baunebenrecht**.

### Achtung

Das **öffentliche Baurecht** ist vom **privaten Baurecht** strikt zu trennen, das vor allem die vertraglichen Rechtsbeziehungen der Bauherren zu den (bauvorlageberechtigten) am Bau beteiligten Entwurfsverfassern (Architekten, Bauingenieuren) und Unternehmern (vgl.

---

18 *Jäde/Dirnberger*, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung: BauGB, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage 2022; *Kment*, Öffentliches Baurecht I: Bauplanungsrecht, 8. Auflage 2022; *Otto*, Öffentliches Baurecht, Band II: Bauordnungsrecht, Nachbarschutz, Rechtsschutz, 8. Auflage 2022; *Will*, Öffentliches Baurecht – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht aller Bundesländer mit verwaltungsprozessualen Bezügen, 2. Auflage 2022; *Hoppe/Bönker/Grotefels*, Öffentliches Baurecht – Raumordnungsrecht, Städtebaurecht, Bauordnungsrecht, 5. Auflage 2022; *Muckel/Stemmler*, Fälle zum öffentlichen Baurecht, Lehrbuch, 9. Auflage 2022; *Battis*, Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, 8. Auflage 2022; *Muckel/Ogorek*, Öffentliches Baurecht, 4. Auflage 2020; *Stollmann/Beaucamp*, Öffentliches Baurecht, 12. Auflage 2020; *Hoppenberg/de Witt*, Handbuch des öffentlichen Baurechts, Werkstand: 59. EL 11.2021; *Thiel*, Öffentliches Baurecht in der Pandemie, jurisPR-ÖffBauR 8/2020 Anm. 1; *Schröer/Kümmel*, Aktuelles zum öffentlichen Baurecht, NVwZ 2018,1442 ff.; *Hanne*, Glossar zum öffentlichen Baurecht, 2018; *Thiel*, Öffentliches Baurecht in der Pandemie, jurisPR-ÖffBauR 8/2020 Anm. 1.

dazu die §§ 650a bis 650v BGB<sup>19</sup> sowie die landesgesetzlichen Nachbarrechtsvorschriften (NRG BW)<sup>20, 21</sup> erfasst.

Das öffentliche Baurecht ist grundsätzlich objektives Recht und nur vereinzelt mit **Dritt** (Baunachbar-; Gemeinde-) **Rechtsschutz**<sup>22</sup> angereichert.

- 19 Vgl. dazu das **BauVtrRRRefG** v. 28.4.2017 (BGBl. I S. 969), das am 1.1.2018 in Kraft getreten ist; *Pauly*, Die anerkannten Regeln der Technik beim Bauvertrag – Grundlagen des und Spezielles, ZfBR 2018, 315 ff.; *Messerschmidt/Voit*, Privates Baurecht, 3. Auflage 2018; *Leinemann/Kues*, BGB-Bauvertragsrecht, 2018.
- 20 Nachbarrechtsgesetz (NRG BW) v. 8.1.1996 (GBl. S. 53), mehrfach geändert durch G 4.2.2014 (GBl. S. 65); vgl. dazu Art. 1 II, 124 EGBGB; *Bruns*, Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, 5. Auflage 2021.; *Grziwotz/Lüke/Saller*, Praxishandbuch Nachbarrecht, 3. Auflage 2020; *Birk*, Nachbarrecht für Baden-Württemberg, 6. Auflage 2018.
- 21 Dies bedeutet, dass Rechtsstreitigkeiten z.B. über den (Eigengrenz-) **Überbau** (§§ 7b, 7c NRG BW; vgl. auch § 912 BGB und dazu BVerfG, Beschl. v. 19.7.2007 – 1 BvR 650/03 –, NJW-RR 2008, 26; *Dehner*, NVwZ 2009, 369 ff.), über das sog. **Hammerschlags- und Leiterrecht** (§ 7d NRG BW), über **tofe Einfriedigungen** (§§ 11 und 21 NRG) und über **Hecken** (§§ 12, 21 NRG BW) nicht dem Öffentlichen (Bau-)Recht angehören; vgl. dazu *Henning/Honer*, Grundfälle des bürgerlich-rechtlichen Nachbarrechtes, JuS 2016, 591 ff.
- 22 Vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 9.8.2018 – 4 C 7/17 –, NVwZ 2018, 1808 = BauR 2019, 70 = ZfBR 2019, 42 m.N. (*Külpmann*, jurisPR-BVerwG 25/2018 Anm. 1; *Lemberg*, jurisPR-ÖffBauR 12/2018 Anm. 1; *Kiefer*, NVwZ 2019, 1340 ff.); *Ramsauer*, Nachbarschutz im Baurecht, JuS 2020, 385 ff. m.N.; *Rubel*, Nachbarschutz im Bauplanungsrecht, DVBl 2020, 533 ff.; *Faßbender*, Verbesserung des baurechtlichen Nachbarschutzes, NJW 2019, 2132 ff.; *Vofßkuhle/Kaufhold*: Grundwissen – Öffentliches Recht: Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht, JuS 2018, 764 ff.; *Wolf*, Drittschutz im Bauplanungsrecht, NVwZ 2013, 247 ff.; *Vofßkuhle/Kaufhold*, Grundwissen – Öffentliches Recht: Das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme, JuS 2010, 497 ff.; *Schoch*, Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht, Jura 2004, 317 ff.; *Muckel*, Der Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht – Grundlagen und aktuelle Entwicklungen, JuS 2000, 132 ff.; *Bachmann*, Die Abweichungsbefugnis im baurechtlichen Nachbarschutz, NJW-Spezial 2017, 556 ff.; *Baars*, Nachbarschutz im Baugenehmigungsverfahren, BauR 2019, 901 ff.; *Faßbender*, Verbesserung des baurechtlichen Nachbarschutzes, NJW 2019, 2132 ff.; *Fricke/Wolter*, Zum öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz in Wohnungseigentümergeinschaften, ZfBR 2013, 218 ff.; *Berkemann*, Die Gebietsverträglichkeit im Bauplanungsrecht, ZfBR 2021, 374 ff.; *Dürr*, Aktuelle Probleme im öffentlichen Baunachbarrecht, VBlBW 2015, 319 ff.; *Kiefer*, Enttäuschte Erwartungen: Die Wannsee-Entscheidung des BVerwG, NVwZ 2019, 1340 ff.; *Lang*, Die Neuordnung des bauplanungsrechtlichen Nachbarschutzes nach dem Wannsee-Urteil, NVwZ 2021, 1431 ff.; *Baars*, Nachbarschutz im Baugenehmigungsverfahren, BauR 2019, 901 ff.; *Rubel*, Nachbarschutz im Bauplanungsrecht, DVBl. 2020, 553 ff.; *Siegel*, Nachbarschutz bei Großveranstaltungen, GewA 2019, 227 ff.

## Beispiel

Die **Festsetzung von Baugebieten** durch einen Bebauungsplan (§ 1 II BauNVO) hat baunachbarschützende Funktion lediglich zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet.<sup>23</sup> In einem **faktischen Baugebiet** (§ 34 II BauGB) besteht ein identischer Baunachbarschutz.<sup>24</sup> Auch Gebietsfestsetzungen in Ü-Plänen vermitteln baurechtlichen Drittschutz.<sup>25</sup>

## II. Städtebaurecht

### 1. Bundesrecht

**Städtebaurecht** ist (flächenbezogenes) Bundesrecht (Art. 74 Nr. 18 GG a.F.; Art. 74 I Nr. 18 GG n.F.).<sup>26</sup> Es zerfällt gegenständlich in das **allgemeine Städtebaurecht** einerseits (**Erstes Kapitel**; §§ 1 bis 135d BauGB) und in das **besondere Städtebaurecht** andererseits (**Zweites Kapitel**; §§ 136 bis 191 BauGB),<sup>27</sup> dem in einem **Dritten Kapitel** (§§ 192 ff. BauGB) sonstige Vorschriften und in einem **Vierten Kapitel** (§§ 233 bis 250 BauGB) Überleitungs- und besonders zu beachtende Schlussvorschriften angefügt sind. Es wird in verfahrensrechtlicher Hinsicht ergänzt durch das zeitlich beschränkt wirksame Plansicherstellungsgesetz (**PlanSiG**),<sup>28</sup> das ausdrücklich auch für **BauGB-Verfahren** gilt (§ 1

23 BVerwG, Urt. v. 29.3.2022 – 4 C 6/20 – <juris>.

24 BVerwG, Urt. v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – ZfBR 1994, 97 = BauR 1994, 223 = NJW 1994, 1546

25 BVerwG, Urt. v. 23.8.1996 – 4 C 13/94 –, NVwZ 1997, 384 = BauR 1997, 72 = ZfBR 1996, 328.

26 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (**GG**) v. 23.5.1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Art. 1 des G. v. 28.6.2022 (BGBl. I S. 968); vgl. dazu grundlegend BVerfG, Baurechtsgutachten v. 16.6.1954 – 1 PBvV 2/52 –, BVerfGE 3, 407 = NJW 1954, 1474 (*Spieler*, jurisPR-UmwR 5/2016 Anm. 4; *Ludwigs*, NVwZ 2016, 986 ff.); vgl. auch VGH BW, Beschl. v. 26.7.2004 – 8 S 902/04 –, NuR 2005, 250 (LMesseG); *Vofßkuhle/Wischmeyer*, Grundwissen – Öffentliches Recht: Gesetzgebungskompetenzen, JuS 2020, 315 ff.; *Bäumerich*, Grundfälle zu den Gesetzgebungskompetenzen, JuS 2018, 123 ff.

27 Vgl. ergänzend die Überleitungs- und Schlussvorschriften der §§ 233 ff. BauGB.

28 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (**Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG**) v. 20.5.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2234); *Thomas/Jäger*, Neuland: Sicher-

Nr. 4 PlanSiG); das Gesetz tritt mit **Ablauf des 30.9.2028** außer Kraft (§ 7 II 2 PlanSiG).

## 2. Normhierarchie (Stufenbau)<sup>29</sup>

### a) Bundesgesetz (BauGB)

Das **Städtebaurecht** ist normhierarchisch aufgebaut (**Stufenbau**). Es ist im Baugesetzbuch (**BauGB**)<sup>30</sup> abschließend und flankiert durch das erwähnte, befristet geltende **PlanSiG** kodifiziert (vorbehaltlich besonderer bundesrechtlicher Länderöffnungsklauseln)<sup>31</sup> sowie in Vorschriften aufgrund des BauGB, nämlich in (Bundes-, Landes-) **Rechtsverordnungen** und in unterschiedlichen (Gemeinde-) **Satzungen** ergänzend geregelt.

### Hinweis

Die Bundesländer sind zu einer Regelung auch durch **Gesetz** befugt, soweit die **Landesregierungen durch Bundesgesetz oder aufgrund von Bundesgesetzen** ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen (Art. 80 IV GG). Indessen sind die Länder insoweit lediglich Delegatäre einer Regelung, die der Bund nach Inhalt, Zweck und Ausmaß weitgehend determiniert hat.<sup>32</sup> Eine eigenständige Regelungsbefugnis ist damit nicht verbunden.<sup>33</sup>

---

stellung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung in Zeiten der COVID-19-Pandemie, NZBau 2020, 623 ff.; *Wysk*, Plansicherstellung in der COVID-19-Pandemie, NVwZ 2020, 905 ff.; *Arndt/Fischer/Heyn*, Bauleitplanverfahren nach dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG), NVwZ 2020, 910 ff.; *Degen*, Das neue Plansicherstellungsgesetz, NJW-Spezial 2020, 364 ff.

- 29 *Lepsius*, Normenhierarchie und Stufenbau der Rechtsordnung, JuS 2018, 950 ff.
- 30 Baugesetzbuch (**BauGB**) v. 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726/1738); *Battis/Krautzberger/Löhr*, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022; *Jarass/Kment*, Baugesetzbuch, 3. Auflage 2022; *Jäde/Dirnberger*, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung: BauGB, BauNVO, 10. Auflage 2022.
- 31 Vgl. die §§ 46 II, 104 II, 171f, 172 I 4, 199 II, 203, 212 I, 232, 245b, 246 Ia, VII, 249 III BauGB; vgl. ergänzend das **AGBauGB BW** v. 23.6.2009 (BGBl. I S. 251) zu § 35 IV 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB, sowie die **BauGB-DVO BW** v. 2.3.1998 (GBl. S. 185), zuletzt geändert durch Art. 157 VO 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1/19).
- 32 BVerfG, Urt. v. 19.9.2018 – 2 BvF 1/15 –, NVwZ 2018, 1703 (*Leischner/Weigelt*, NVwZ 2018, 1731 ff.).
- 33 BVerfG, Beschl. v. 25.3.2021 – 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 –, NJW 2021, 1377 (*Sachs*, Jus 2021, 572 ff.).

## b) Rechtsverordnungen<sup>34</sup>

### (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Zu den **BauGB-Rechtsverordnungen** gehört die (Bundes-)Baunutzungsverordnung (**BauNVO**;<sup>35</sup> § 9a BauGB). Die BauNVO enthält konkretisierende Vorschriften zu den Festsetzungen über die **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 bis 15 BauNVO zu § 9 I Nr. 1 BauGB),<sup>36</sup> über das **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 bis 21a BauNVO zu § 9 I Nr. 1 BauGB), über die **Bauweisen** (§ 22 BauNVO zu § 9 I Nr. 2 BauGB) und über die **überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO zu § 9 I Nr. 2 BauGB).<sup>37</sup> Sie richtet sich nicht nur an die gemeindliche Bauleitplanung, sondern stellt auch materiell-rechtliche Anforderungen an Vorhaben vor allem in den bau- und immissionsschutzrechtlich vorgeschriebenen behördlichen (Vorhaben-)Zulassungsverfahren.

#### Hinweis

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der **Baugebiete, die in der BauNVO bezeichnet** sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach dessen (Nutzungs-)Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 I BauGB, im Übrigen ist § 31 II BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 II BauGB).

---

34 *Vofskuhle/Wischmeyer*, Grundwissen – Öffentliches Recht: Die Rechtsverordnung, JuS 2015, 311 ff.; zum **Zitiiergebot** vgl. BVerfG, Urt. v. 6.7.1999 – 2 BvF 3/90 –, 2 BvF 3/90 –, NJW 1999, 3253.

35 VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung-BauNVO**) v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Bauld-MobG v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802/1807); *König/Roeser/Stock*, Baunutzungsverordnung: BauNVO, 5. Auflage 2022; *Spannowsky/Hornmann/Kämper*, Baunutzungsverordnung: BauNVO, 2. Auflage 2021.

36 Zur **Gebietsverträglichkeit von Vorhaben** vgl. BVerwG, Urt. v. 29.3.2022 – 4 C 6/20 –, NVwZ 2022, 1383 m.N. (Feuerwehrgerätehaus im WA-Gebiet; *Külpmann*, jurisPR-BVerwG 17/2022 Anm. 1).

37 *Scheidler*, Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan, ZfBR 2020, 226 ff.

## (2) Planzeichenverordnung (PlanZV)

Zu den **BauGB-Rechtsverordnungen** gehört die **PlanZV**.<sup>38</sup> Denn als (rechtsverbindliche) **Planzeichen** sollen in den Bauleitplänen (§ 1 II BauGB) die in der Anlage zu dieser Verordnung enthaltenen Planzeichen verwendet werden (§ 2 I 1 PlanZV; §§ 5 II, 9 I BauGB). Dies gilt auch insbesondere für Kennzeichnungen, für nachrichtliche Übernahmen und für Vermerke (§ 2 I 2 PlanZV; §§ 5 III, 9 V BauGB). Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sollen zusätzlich zu den Planzeichen als solche bezeichnet werden (§ 2 I 4 PlanZV).

## (3) Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Zu den **BauGB-Rechtsverordnungen** gehört die (Bundes-) Immobilien-Wertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**; § 199 BauGB).<sup>39</sup> Die ImmoWertV ist anzuwenden bei der Ermittlung (Schätzung) der Verkehrswerte (Marktwerte) der **Wertermittlungsobjekte**, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. **Wertermittlungsobjekte** sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (§ 1 ImmoWertV).

## (4) Gutachter-Ausschussverordnung (GuAVO BW)

Die Landesregierungen (vgl. Art 45 II LV BW)<sup>40</sup> sind gemäß § 199 II BauGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung **Gutachterausschüsse** zu bilden. Die Landesregierung Baden-Württemberg hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und die Gutachter-Ausschussverord-

---

38 VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BauldMobG v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802/1808).

39 VO über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilien-Wertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) v. 14.7.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig seit 1.1.2022.

40 Verfassung des Landes Baden-Württemberg (**LV**) v. 11.11.1953 (GBl. S. 173), zuletzt geändert durch Art. 1 des G. v. 26.4.2022 (GBl. S. 237); Geschäftsordnung der Landesregierung Baden-Württemberg (**GO-LReg BW**) v. 26.7.2022 (GBl. S. 421).



nung (**GuAVO BW**)<sup>41</sup> erlassen. Die Gutachter-Ausschüsse erfüllen die Aufgaben zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen nach § 192 I BauGB i. V. m. § 193 BauGB.

### (5) BauGB-Durchführungsverordnung (BauGB-DVO BW)

(**Bauland-)** Umlegungen (§ 45 BauGB) sind von der Gemeinde (**Umlegungsstelle**) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zulässigen Nutzung erforderlich ist (§ 46 I BauGB). Nähere Einzelheiten können die Landesregierungen durch **Rechtsverordnung** regeln (§ 46 II BauGB). Das Land Baden-Württemberg hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und die BauGB-Durchführungsverordnung (**BauGB-DVO**)<sup>42</sup> erlassen. Der Gemeinderat hat zur Durchführung einer Umlegung, sofern die Gemeinde nicht von der Befugnis zur Übertragung nach § 46 IV 1 BauGB Gebrauch macht, einen **Umlegungsausschuss** zu bilden (§ 3 I 1 BauGB-DVO). Der Umlegungsausschuss hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 I BauGB (§ 3 I 2 BauGB-DVO). Der Umlegungsausschuss ist ein **beschließender Ausschuss** nach § 39 I GemO.

### (6) BauGB-Rechtsverordnung zur Einführung eines Vorverfahrens im Bodenordnungs- und Enteignungsmaßnahmenrecht

Zu den BauGB-Rechtsverordnungen gehört die kraft Bundesrechtes aufgrund von § 212 BauGB zugelassene Rechtsverordnung zur **Einführung eines Vorverfahrens**, bevor ein nach dem Ersten Kapitel Vierter Teil (§§ 45 ff. BauGB; **Bodenordnung**) bzw. ein nach dem Ersten Kapitel Fünfter Teil (§§ 85 ff. BauGB; **Enteignung**) erlassener Verwaltungsakt durch (fristgebundenen, schriftlichen) **Antrag auf gerichtliche Entscheidung** (§ 217 BauGB) angefochten werden kann. Der Antrag ist bei der Stelle einzureichen, die den Verwaltungsakt erlassen hat (§ 217 II 1 BauGB).

---

41 VO der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem BauGB (**Gutachterausschussverordnung – GuAVO BW**) v. 11.12.1989 (GBl. S. 541), zuletzt geändert durch Art. 146 der 10 AnpVO 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1/18).

42 VO der Landesregierung und des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur Durchführung des BauGB (**Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch – BauGB-DVO BW**) v. 2.3.1998 (GBl. S. 185), zuletzt geändert durch Art. 157 VO 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1/19).

## Hinweis

Die Landesregierungen können durch **Rechtsverordnung** bestimmen, dass ein nach dem Vierten oder Fünften Teil des Ersten Kapitels des BauGB erlassener Verwaltungsakt durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 217 BauGB erst angefochten werden kann, nachdem seine Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit in einem Vorverfahren nachgeprüft worden ist (§ 212 I Halbs. 1 BauGB). Das **Land Baden-Württemberg** hat von dieser Ermächtigung **keinen Gebrauch** gemacht.

Die Verhandlung und Entscheidung über **Anträge auf gerichtliche Entscheidung in Baulandsachen** sind in Baden-Württemberg zugewiesen dem **Landgericht Karlsruhe** für den Bezirk des Oberlandesgerichtes Karlsruhe sowie dem **Landgericht Stuttgart** für den Bezirk des Oberlandesgerichtes Stuttgart (§ 11 ZuVOJu)<sup>43</sup> und den dort gebildeten besonderen **Kammern für Baulandsachen** (vgl. § 217 I 4 BauGB).

### (7) Umwandlungsverordnung (UmwandVO BW);

Die Landesregierungen sind gemäß § 172 I 4 BauGB ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer sog. sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutz-Satzungen) durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Die Landesregierung Baden-Württemberg hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Aufgrund der **UmwandVO BW**<sup>44</sup> darf für Grundstücke in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach

---

43 VO des Justizministeriums über Zuständigkeiten in der Justiz (**Zuständigkeitsverordnung Justiz – ZuVOJu BW**) v. 20.11.1998 (GBl. S. 680), zuletzt geändert durch Art. 59 VO 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1/9).

44 VO der Landesregierung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 I 1 Nr. 2 BauGB (**Umwandlungsverordnung – UmwandVO BW**) v. 5.11.2013 (GBl. S. 309), geändert durch VO 13.11.2018 (GBl. S. 433); vgl. dazu «Mustereinführungserlass zur Erhaltungssatzung in der Variante der Milieuschutzsatzung nach § 172 I 1 Nr. 2 BauGB» (Nr. 3), erarbeitet von der Fachkommission «Städtebauliche Erneuerung» der ARGEBAU unter Mitwirkung des Bundesbauministeriums und der Kommunalen Spitzenverbände (<https://www.is-argebau.de/verzeichnis.aspx?id=993&o=75909860993>).

§ 172 I 1 Nr. 2 BauGB Sondereigentum im Sinne von Wohnungseigentum und Teileigentum gemäß § 1 WEG an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, nicht ohne besondere Genehmigung begründet werden.

### Hinweis

Die Landesregierungen sind auch ermächtigt, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (§ 201a Satz 3, Satz 4 BauGB) durch **Rechtsverordnung** zu bestimmen, die spätestens mit **Ablauf des 31.12.2025** außer Kraft treten muss (§ 250 I 3 BauGB). Eine derartige Rechtsverordnung (**Umwandlungsverordnung**) ist in Baden-Württemberg<sup>45</sup> bisher nicht ergangen.<sup>46</sup>

### (8) Angespannter Wohnungsmarkt- Gebietsbestimmungsverordnung (AngWoMBestVO BW)

Die Landesregierungen sind gemäß **§ 201a Satz 1 BauGB** ermächtigt, durch **Rechtsverordnung** Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In solchermaßen bestimmten **Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten** wird nach § 201a Satz 2 BauGB die Anwendbarkeit verschiedener kommunaler Handlungsinstrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaues eröffnet. Dazu zählen im Einzelnen die Möglichkeit zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes an bestimmten brachliegenden oder unbe-

---

45 Vgl. hingegen namentlich **VO/Hbg** über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 I 3 BauGB v. 2.11.2021 (HbgGVBl. S. 731); **VO/Bln** über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 I 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) v. 21.9.2021 (BlnGVBl. S. 1175).

46 *Fimpel/Müller*, Baulandmobilisierungsgesetz – ein zweiter Blick auf die Novelle, ZfBR 2022, 16 ff.; *Gieseke/Lüttgau*, Das Baulandmobilisierungsgesetz, BauR 2022, 589 ff.; *Wunderle*, Das Baulandmobilisierungsgesetz 2021, VB1BW 2021, 353 ff.; *Breuer*, Das Baulandmobilisierungsgesetz – Analyse, Kritik und Resümee, NVwZ 2022, 585 ff.; *Uechtritz*, Das Baulandmobilisierungsgesetz – Anmerkungen zu den Neuregelungen, BauR 2021, 1227 ff., 1385 ff.; *Spieler*, Änderungen im Planungsrecht durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021, jurisPR-UmwR 8/2021 Anm. 1; *Heinemann*, Geplantes Umwandlungsverbot im BauGB formell verfassungswidrig?, NVwZ 2020, 1398 ff.