

kann nicht derart in zwei Teile gespalten werden, daß nur der beim Inkraftwerden der neuen Bestimmungen noch unvollendete Teil von diesen Bestimmungen getroffen würde, der bereits aufgeführte Teil aber davon unberührt bliebe; das verbietet sich von selbst; es müßte also jeder noch nicht ganz vollendete Bau den neuen Bestimmungen unterworfen werden. Danach würde im vorliegenden Falle der Kläger zur Niederlegung des Wohnhauses haben angehalten werden können, wenn dem Gebäude bei Inkrafttreten des Statuts etwa noch das Dach gefehlt hätte. Weiter müßten bei solcher Auffassung aber auch die erheblichsten Zweifel darüber entstehen, wann ein Bau als vollendet anzusehen sei; hierfür können die verschiedensten Zeitpunkte, z. B. die Herstellung des Rohbaues oder auch die Vollendung des inneren Ausbaues in Frage kommen und an einem genügenden Anhalte, um sich für den einen oder den anderen zu entscheiden, fehlt es durchaus.“

c) Die Praxis läßt widerrufliche Baugenehmigungen zu¹⁾. Der Vorbehalt des Widerrufs ist aber keine Baubedingung, weil unter solchen nur Vorschriften zu verstehen sind, die bei der Ausführung des Baues zu machen sind. Die Zurücknahme der widerruflichen Baugenehmigung ist eine polizeiliche Verfügung, die nicht nach Willkür, sondern nur auf Grund polizeilicher Motive erlassen werden darf (OBG. 39 S. 356 ff., 57 S. 490, 495 und 69 S. 399).

d) Einstweilige Vorenthaltung der Bauerlaubnis.

Eine Bauerlaubnis kann wegen ungenügender Bauvorlagen einstweilen untersagt werden. Diese einstweilige Untersagung ist eine polizeiliche Verfügung, die der Anfechtung nach §§ 127/128 OBG. unterliegt. Die Rechtslage ist dieselbe, mag das Baugesuch zur Bervollständigung der Bauunterlagen zurückgegeben oder die Bauerlaubnis unmittelbar versagt worden sein (OBG. 57 S. 483, 45 S. 396 und 12 S. 363).

e) Versagung der Baugenehmigung.

Über die Zulässigkeit der Versagung einer Baugenehmigung, die eine polizeiliche Verfügung ist, vgl. OBG. 61 S. 378:

„Allerdings kann durch Versagen der Bauerlaubnis der Errichtung eines Gebäudes polizeilich entgegengetreten werden, welches — auch ohne Verstoß gegen bestimmte polizeiliche Vorschriften — durch seine Art und Beschaffenheit oder die Eigenart seines Zweckes und seiner bestimmungsmäßigen Benutzung Gefahren für die öffentliche Sicherheit verursacht. Voraussetzung ist aber einerseits, daß diesen Gefahren nicht auf andere Weise als durch Verhinderung des Baues vorgebeugt werden kann, weil nach dem Wesen der Polizei der Polizeibehörde nur die nötigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Sicherheit zu treffen zusteht (vgl. § 10 II 17), und andererseits, wenigstens der Regel nach, daß die Gefahren die notwendige Folge des Baues selbst sind, daß der Bau als solcher gemeinschädlich oder gemeingefährlich ist (vgl. OBG. 24 S. 340, Bd. 38 S. 356, sowie ferner auch die Urteile Bd. 7 S. 314, Bd. 36 S. 403 ff., 407, 408 daf.).“

¹⁾ Die unter dem Vorbehalt des Widerrufs erteilte Bauerlaubnis erlangt nur mit der darin liegenden Einschränkung Wirksamkeit, woraus sich ergibt, daß auch Besitznachfolger des Grundstücks die rechtlich zulässige Einschränkung gegen sich gelten lassen müssen (OBG. 69 S. 399).

Verzagt werden kann eine Bauerlaubnis auch dann, wenn der Antragsteller nicht die Absicht hat, im Laufe der Zeit, für die der Konsens gültig ist, mit dem Bau ernstlich zu beginnen (DVG. 30 S. 378).

Über die Prüfung der Eigentums- bzw. sonstigen Berechtigungsfragen: bezüglich des Antragstellers vgl. IIIa.

Fraglich ist, ob eine Verzagung der Baugenehmigung zulässig ist, wenn gegen den Antragsteller Bedenken i. S. des § 35 Abs. 5 GewD. in der Fassung des Gesetzes v. 7. Januar 1907 vorliegen. Hiernach kann der Betrieb des Gewerbes als Bauunternehmer oder Bauleiter untersagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, welche die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden in bezug auf diesen Gewerbebetrieb dartun. Derartige Tatsachen können auf beruflicher Unkenntnis beruhen oder auf moralischem oder wirtschaftlichem Gebiete liegen. Der Zweck des Abs. 5 § 35 GewD. geht nach den Reichstagsverhandlungen zu dieser Novelle dahin, eine Handhabe zu bieten, „dem gewissenlosen Treiben jener berüchtigten Bauunternehmer zu begegnen, die sich den wohl erworbenen Ansprüchen der von ihnen beschäftigten Bauhandwerker und Arbeiter aus Leichtsinne oder arglistig entziehen“ (DVG. 54 S. 382)¹⁾. Ferner kann im Einzelfall die untere Verwaltungsbehörde die Ausführung oder Leitung eines Baues, zu dessen sachgemäßer Herstellung ein höherer Grad praktischer Erfahrung oder technischer Vorbildung erforderlich ist, durch bestimmte Personen untersagen, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß diese Personen wegen Unzuverlässigkeit zur Ausführung oder Leitung des projektierten Baues ungeeignet sind. Im ersten Falle muß die Ortspolizeibehörde am Sitz des Gewerbebetriebes auf Untersagung des Gewerbebetriebes beim Kreis- bzw. Bezirksausschuß klagen. Erst mit der Rechtskraft des Urteils tritt die Untersagung in Kraft. Im zweiten Falle hat die Einlegung von Rechtsmitteln gegen die Untersagung keine aufschiebende Wirkung; gegen die Untersagung gibt es den Einspruch innerhalb von 2 Wochen nach der Zustellung, sodann die Klage beim Bezirksausschuß. Eine Verzagung der Baugenehmigung im ersten Falle kann nicht auf § 35. GewD. gestützt werden, weil die Novelle sich lediglich gegen den Betrieb des Gewerbes als selbständiger Bauunternehmer wendet, wie es denn auch Sache der Gewerbe- und nicht der Baupolizei ist, hiergegen einzuschreiten. Wohl aber kann die Erteilung der Bauerlaubnis auch in diesem Falle aus § 10 II 17 WR. verzagt werden, wenn für den

¹⁾ Als besondere Momente auf dem moralischen Gebiete wurden nach DVG. a. a. O. in den Reichstagsverhandlungen hervorgehoben: „Betrügerische Geschäftspraktiken, Leichtsinne, finanzielle Unzuverlässigkeit, mangelnde Sorgfalt in der Beobachtung der Unfallverhütungsvorschriften und sonstiger Arbeiterschutzbestimmungen.“

Roßn., Verwaltungsrecht. (Praktischer Teil.)



Eintritt eines Schadens eine gewisse Wahrscheinlichkeit vorhanden ist (OBG. 45 S. 340). Bei unzuverlässigen Bauunternehmern liegt aber stets die Gefahr vor, daß durch Außerachtlassung der anerkannten Regeln der Baukunst Leben und Gesundheit der Bauhandwerker und künftigen Mieter gefährdet wird. (So Schmude im PrVerwBl. 33 S. 533/35).

Trotz Versagung einer Baugenehmigung kann der Bauunternehmer den abgelehnten Antrag wiederholen. Die erneute Ablehnung des Antrages ist eine neue und auch von neuem anfechtbare polizeiliche Verfügung (OBG. 39 S. 362/63 Anm.).

Erfolgte die Versagung der Baugenehmigung aus mehreren Gründen, so kann die Klage doch nur auf die Aufhebung der ganzen Verfügung gerichtet werden, nicht auf Aufhebung einzelner Gründe, weil der allein in Betracht kommende Inhalt der Verfügung im Verbote besteht, die Bauten, deren Genehmigung beantragt war, auszuführen (OBG. 40 S. 363).

f) Zurücknahme (Widerruf) der Baugenehmigung.

Über die Zurücknahme erteilter Baukonsense führt OBG. 24 S. 533/35).

„Ein einmal erteilter Baukonsens kann . . . nach bereits eingetretenem Beginn der Bauausführung nicht bloß deshalb zurückgenommen werden, weil die Baupolizeibehörde nachträglich zu der Überzeugung gelangt, daß sie sich bei dem ihr zustehenden freien Ermessen geirrt habe und daß die Verhältnisse anders, als geschehen, zu beurteilen seien. Und daselbe gilt von der Kognition der Aufsichtsbehörde. Die Zurücknahme einer Bauerlaubnis kann vielmehr der Regel nach nur dann erfolgen, wenn die Bauerlaubnis sich mit dem zur Zeit der Erteilung geltenden öffentlichen Polizeirechte in Widerspruch setzt. Ein solcher Widerspruch liegt da klar vor, wo die Bauerlaubnis gegen positiv bindende, das freie Ermessen im Einzelfall ausschließende Vorschriften des materiellen Polizeirechts erteilt ist. Diesen Fällen mögen unter Umständen auch solche gleichzustellen sein, wo beim Mangel konkreter Vorschriften die allgemeinen dem Ermessen der Polizeibehörde als Richtschnur gegebenen Normen des Polizeirechts (§ 10 Tit. 17 Teil II WR. u. dgl. mehr) maßgebend sind und durch offenbar sach- und pflichtwidrige Handhabung im Einzelfalle derartig verletzt werden, daß das öffentliche Interesse eine Remedur unabweisbar erheischt. Keineswegs ist dagegen jener Widerspruch mit dem bestehenden Recht da gegeben, wo in den Grenzen des durch das Polizeirecht der Behörde eingeräumten freien pflichtmäßigen Ermessens eine verschiedene Beurteilung polizeilicher Gesichtspunkte möglich ist und tatsächlich eintritt.“

Und ferner OBG. 55 S. 437/38:

„Nach feststehender Rechtsprechung kann die polizeilich erteilte Bauerlaubnis, welche begrifflich die Erklärung enthält, es stünden dem Bauvorhaben Hindernisse des geltenden öffentlichen Rechtes nicht entgegen, zurückgenommen oder abgeändert werden, wenn die Polizeibehörde nachträglich zu der Überzeugung gelangt ist, daß sie sich hinsichtlich des anzuwendenden materiellen Baurechts in einem Irrtum befunden hat. Ein Baukonsens, worin zwingende Vorschriften unbeachtet geblieben sind, erzeugt zugunsten des Bau-