

**Verfassungs- und Verwaltungsrecht anhand ausgewählter
Materien des Besonderen Verwaltungsrechts**

Dienstag, den 15. Juni 2004

I. Besondere Genehmigungsarten

Neben der Baugenehmigung kennt die Bauordnung zwei Genehmigungsarten, die im Verhältnis zur Baugenehmigung ein Minus sind. Dies sind der Vorbescheid (§ 59 BauO) und die Teilbaugenehmigung (§ 63 BauO). Um den Unterschied zwischen Baugenehmigung und diesen besonderen Genehmigungsarten hervorzuheben, wird die Baugenehmigung auch als Vollgenehmigung bezeichnet.

1. Der Vorbescheid

Durch den Vorbescheid werden einzelne Fragen eines Bauvorhabens vor der Stellung des Baugenehmigungsantrags verbindlich geklärt. Der Vorbescheid ergeht auf einen dahingehenden Antrag, die Bauvoranfrage. Die Voranfrage ermöglicht dem Bauherrn, einzelne, möglicherweise umstrittene Fragen seines Bauvorhabens zur Entscheidung zu stellen, ohne den vollen Aufwand eines Baugenehmigungsverfahrens betreiben zu müssen. In der Praxis sehr häufig ist der Fall, dass die Frage, ob ein Grundstück nach den §§ 29 ff. BauGB überhaupt bebaubar ist, vorab geklärt werden soll. Ein auf entsprechende Bauvoranfrage ergehender, auf das Planungsrecht beschränkter, das Bauordnungsrecht ausklammernder Bauvorbescheid wird Bebauungsgenehmigung genannt. Die Bebauungsgenehmigung ist ein Unterfall des Vorbescheids und gerade keine Baugenehmigung.

Mit der Baugenehmigung hat der Vorbescheid gemeinsam, dass beide gebundene Verwaltungsakte sind. Der Vorbescheid ist auch keine Zusicherung im Sinne von § 38 VwVfG, sondern ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung. Von der Baugenehmigung unterscheidet sich der Vorbescheid darin, dass er keine Gestattungswirkung und eine gegenständlich durch den Umfang der Bauvoranfrage

begrenzte Feststellungswirkung hat. Der Vorbescheid führt nicht zur Baufreigabe (§ 62 VI BauO), wohl aber zu der verbindlichen Feststellung, dass dem Bauvorhaben hinsichtlich der in dem Vorbescheid behandelten Fragen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Eine binnen 3 Jahren beantragte Baugenehmigung darf nicht aus Gründen abgelehnt werden, die bei Erteilung des Vorbescheides geprüft worden sind. Wenn also eine Bebauungsgenehmigung erteilt worden ist, darf eine in der 3-Jahres-Frist beantragte Baugenehmigung nicht mit dem Argument abgelehnt werden, das Bauvorhaben sei mit den §§ 29 ff. BauGB unvereinbar. Der Vorbescheid entfaltet für die Bauaufsichtsbehörde also Bindungswirkung im Hinblick auf eine später zu erteilende Baugenehmigung. Das ist der Hauptzweck dieses Rechtsinstituts. Die Befristung des Vorbescheides (§ 59 I 2, 3 BauO) dient dem Zweck zu verhindern, dass eine behördliche Entscheidung zum Gegenstand von Grundstücksspekulationen wird.

Der Vorbescheid dient der Rechtssicherheit. Interessiert sich z.B. jemand für ein Grundstück und will er dieses kaufen, so droht ihm die Gefahr, dass er nach Abschluss des Kaufvertrages und Zahlung des Kaufpreises erfährt, dass das Grundstück aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht bebaubar ist. Diese Gefahr kann der Kaufinteressent ausschließen, indem er vor Abschluss des zivilrechtlichen Kaufvertrages durch eine Bauvoranfrage die Bebaubarkeit des Grundstücks klären lässt. Wird die Bauvoranfrage positiv beschieden, so kann er im Vertrauen auf die Bebaubarkeit des Grundstücks den zivilrechtlichen Vertrag abschließen.

2. Teilbaugenehmigung

Während der Vorbescheid einzelne Fragen des Bauvorhabens vorab verbindlich klärt, die nicht notwendig auf gegenständlich eingrenzbar Teile dieses Vorhabens begrenzt sein müssen, ist die Teilgenehmigung eine Endgenehmigung, die nicht nur Feststellungs-, sondern auch Gestattungswirkung hat, dies aber beschränkt auf einen räumlich eingrenzbar Teil des Vorhabens (einzelne Bauteile oder Bauabschnitte). Der Erlass einer Teilgenehmigung steht nach § 63 I 1 BauO im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Im Unterschied zum Bauvorbescheid setzt die Teilgenehmigung auch voraus, dass ein vollständiger Bauantrag

eingereicht ist. Sie darf nur ergehen, wenn über die Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens eine gesicherte Prognose möglich ist. Die Teilbaugenehmigung kommt bei Großvorhaben in Betracht; sie ermöglicht eine Abschichtung des Genehmigungsstoffes.

II. Bauüberwachung

Das Baugenehmigungsverfahren ist ein Kontrollverfahren, das vor der Ausführung eines Bauvorhabens, insoweit präventiv stattfindet. Es ist aber nicht das einzige Kontrollverfahren. Es gibt auch Kontrollverfahren, die während oder nach der Ausführung eines Bauvorhabens stattfinden.

Ist eine Baugenehmigung erteilt worden, muss kontrolliert werden, ob die Bauausführung mit der Baugenehmigung übereinstimmt. Diese behördliche Kontrolltätigkeit nennt man Bauüberwachung. Die entsprechenden Befugnisse gewähren § 71 und hinsichtlich des Betretens von Grundstücken, baulichen Anlagen und Wohnungen § 54 BauO. Förmliche Abschnitte der Bauüberwachung sind die Bauzustandsbesichtigungen (§ 72 BauO), die an die Stelle der früheren Bauabnahmen getreten sind. Sie stehen bei der Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage an. Ob und in welchem Umfang eine Bauzustandsbesichtigung erfolgt, steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde (§ 72 II 1 BauO). Sofern die Baugenehmigung unter Auflagen erteilt worden ist, gibt die Bauzustandsbesichtigung der Behörde auch die Gelegenheit zu kontrollieren, ob die Auflagen erfüllt worden sind. Über das Ergebnis der Besichtigung ist auf Verlangen des Bauherrn eine Bescheinigung auszustellen, der Bauabnahmeschein. Der Bauabnahmeschein ist kein feststellender Verwaltungsakt, sondern eine bloße Mitteilung ohne Regelungsgehalt. Die Erteilung eines Bauabnahmescheines steht darum einem späteren behördlichen Einschreiten gegen den Bau nicht entgegen.

Während der Bauüberwachung alle baulichen Anlagen unterliegen, findet eine Bauzustandsbesichtigung nur bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen statt. Bei den nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ist die Bauüberwachung das Instrument, um die Einhaltung des öffentlichen Baurechts zu kontrollieren

III. Das Bauen ohne Baugenehmigung (Schwarzbau)

Fraglich ist, wie die Bauaufsichtsbehörde zu verfahren hat, wenn sie bei ihrer Kontrolltätigkeit feststellt, dass ein genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben ohne Genehmigung, abweichend von der Genehmigung oder sonst im Widerspruch zu Vorschriften des Baurechts ausgeführt wird oder gar fertiggestellt worden ist. Die damit zusammenhängenden Probleme werden vereinfachend unter dem Stichwort des Schwarzbaus, also des ungenehmigten Baus, zusammengefasst. Die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden zum Einschreiten gegen Schwarzbauten sind in den §§ 69 und 70 BauO besonders geregelt. Ein Rückgriff auf § 17 I ASOG ist nicht erforderlich, ja verfehlt.

Ich möchte in die Problematik des § 70 BauO anhand eines einfachen Falles einführen. Man stelle sich vor, im Außenbereich ist ein Wohnwagen als Wochenendhaus ohne Baugenehmigung fest aufgestellt worden, obwohl dafür nach der BauO eine Baugenehmigung erforderlich ist. Für das Vorgehen der Bauaufsichtsbehörde gegen ungenehmigte, aber genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen ist eine Unterscheidung maßgebend, die man § 70 BauO nicht ausdrücklich entnehmen kann. Dies ist die Unterscheidung zwischen formeller und materieller Illegalität. Die formelle Illegalität besteht in dem Verstoß gegen Genehmigungserfordernis des § 55 I BauO. Materielle Illegalität liegt vor, wenn dem Bauvorhaben der Sache nach öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, eine Genehmigung also nicht erteilt werden darf. Von dem Wohnwagen, der im Außenbereich fest aufgestellt wird, wissen wir schon, dass es sich um eine genehmigungsbedürftige bauliche Anlage handelt (§§ 2 I, 55 I BauO). Da eine Baugenehmigung nicht vorliegt, ist der Wohnwagen formell illegal.

1. Nur formelle Illegalität

Allein die formelle Illegalität rechtfertigt aber noch keine Abrissverfügung. Es wäre unverhältnismäßig und widerspräche der eigentumsrechtlich gewährten Baufreiheit, wenn ein Bauvorhaben beseitigt werden muss, von dem nur feststeht, dass es ohne die erforderliche Genehmigung errichtet wird oder errichtet worden

ist, von dem aber nicht feststeht, ob es genehmigt werden darf. Dies kann, wenn auch nicht ausdrücklich, dem Wortlaut von § 70 I 1 BauO entnommen werden; es ist in dem Halbsatz "wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können" enthalten. Bei bloß formeller Illegalität können rechtmäßige Zustände nämlich durch die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung hergestellt werden (Nachtragsbaugenehmigung). § 57 V BauO gibt der Bauaufsichtsbehörde das Recht, den Bauherrn zur nachträglichen Stellung eines Bauantrags zu verpflichten.

Solange nur die formelle Illegalität eines Vorhabens feststeht, hat die Bauaufsichtsbehörde wohl die Befugnis, die Fortsetzung der Bauarbeiten (entsprechend bei Abbrucharbeiten) zu verbieten, also eine Baueinstellungsverfügung zu erlassen (so § 69 BauO). Werden die Bauarbeiten trotz der Einstellungsverfügung fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die dort vorhandenen Stoffe, Geräte, Maschinen, usw., in amtlichen Gewahrsam bringen (§ 69 II BauO); dies ist eine besondere Vollstreckungsmöglichkeit, die den Rückgriff auf das VwVG entbehrlich macht und wie dieses die Vollziehbarkeit der Einstellungsverfügung voraussetzt. Wird die Bautätigkeit dann immer noch fortgesetzt, liegt eine Straftat vor (Siegelbruch gemäß § 136 II StGB). Alle diese Maßnahmen setzen nur die formelle, nicht auch die materielle Illegalität des Bauvorhabens voraus.

Ist die formell illegale bauliche Anlage schon fertiggestellt, kommt eine Baueinstellung zu spät. In diesem Fall könnte aber ihre Ingebrauchnahme untersagt werden (Nutzungsverbot). Dagegen spricht aber, dass ein Nutzungsverbot nach § 70 I 2 BauO bis auf den Soweit-Satz an keine anderen Voraussetzungen geknüpft ist als eine Abrissverfügung. In der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte ist umstritten, ob bei bloß formeller Illegalität ein Nutzungsverbot zulässig ist. Überwiegend wird dies bejaht, weil die Nutzungsuntersagung kein definitiver Eingriff ist, durch den eine nachträgliche Legalisierung unmöglich wird. Das OVG Berlin ist jedoch anderer Ansicht, weil für eine Nutzungsuntersagung von § 70 I BauO nichts anderes verlangt wird als für eine Abrissverfügung (UPR 1997, 119). In jedem Fall unverhältnismäßig dürfte ein Räumungsgebot für Wohnungen sein, sofern nicht Gesundheitsgefahren

für die Bewohner oder Dritte drohen. Anders verhält es sich in dem Beispielsfall des Wohnwagens, der nur als Wochenendhaus genutzt wird. Hier wirkt sich der Streit aus.

2. Formelle und materielle Illegalität

Die Beseitigung des Wohnwagens kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, wenn dieser nicht nur formell, sondern auch materiell baurechtswidrig ist. Die Bauaufsichtsbehörde muss also prüfen, ob die bauliche Anlage genehmigungsfähig ist. § 62 IX BauO ordnet sogar an, dass in diesen Fällen ein Baugenehmigungsverfahren von Amts wegen durchzuführen ist.

Diese Prüfungspflicht entfällt nicht, wenn das Bauvorhaben zuvor schon bestandskräftig abgelehnt worden ist, weil die Bestandskraft der Ablehnung die Ablehnungsgründe nicht umfasst (BVerwG NJW 1976, S. 340).

Eine Besonderheit des Baurechts liegt darin, dass es nicht allein auf die aktuelle Genehmigungsfähigkeit ankommt. Aufgrund des Instituts des Bestandsschutzes reicht es zum Ausschluss der materiellen Illegalität aus, wenn die bauliche Anlage irgendwann in der Zeit zwischen Baubeginn und der nunmehrigen bauaufsichtlichen Prüfung genehmigungsfähig war. Die einmal vorhanden gewesene materielle Legalität vermittelt der Anlage Bestandsschutz und schützt sie gegen Abrissverfügungen und sonstige Maßnahmen der Bauaufsicht. Es gilt also für den Betroffenen bei der Beurteilung der materiellen Rechtmäßigkeit das Günstigkeitsprinzip. Maßgebend ist die Rechtslage, die während der Dauer der Existenz der Anlage, beginnend mit dem Anfang der Bauarbeiten, für das Vorhaben am günstigsten ist. Grundlegend hierzu BVerwGE 3, 351.

Die für die Prüfung der materiellen Baurechtmäßigkeit erforderlichen Unterlagen können vom Bauherrn - nötigenfalls mit Verwaltungszwang - eingefordert werden. Durch Verfügung kann dem Bauherrn also aufgegeben werden, einen Bauantrag nachträglich zu stellen. Rechtsgrundlage ist hierfür § 57 V BauO.

Stellt sich bei der Prüfung heraus, dass die bauliche Anlage materiell legal ist, kommt eine Abrissverfügung nach § 70 BauO nicht in Betracht. Zwar ist die Anlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden. Weil dies jedoch nur bauverfahrensrechtliche Vorschriften sind, kommt eine Herstellung rechtmäßiger Zustände auf andere Weise, nämlich durch nachträgliche Erteilung der Baugenehmigung, in Betracht. Bis zu deren Erteilung dürfen Baueinstellung bzw. - nach umstrittener Ansicht - Nutzungsuntersagung in Kraft bleiben. Der materiellen Legalität stehen die Fälle gleich, in denen Widersprüche zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften sich durch Auflagen, Ausnahmen und Befreiungen ausräumen lassen.

Stellt sich bei der Prüfung heraus, dass die bauliche Anlage zwar nach geltendem Recht materiell illegal ist, dass sie aber nach früherem Recht materiell legal war, ist dieser Ausweg nicht gangbar, weil es für die Erteilung der Baugenehmigung auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt dieser Entscheidung ankommt. Der durch die einmal vorhanden gewesene materielle Legalität vermittelte Bestandsschutz wirkt sich jedoch dahin aus, dass eine Abrissverfügung ermessensfehlerhaft wäre.

Stellt sich bei der Prüfung heraus, dass das formell illegal errichtete Bauwerk auch materiell illegal ist, können eine Abrissverfügung oder eine Nutzungsuntersagung ergehen. Dies trifft auf den Beispielsfall zu, weil der Wohnwagen im Außenbereich nach § 35 II / III BauGB unzulässig ist und auch nach früherem Recht nie zulässig war. Im Rahmen des Ermessens ist die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und des Gleichbehandlungsgebots zu überprüfen. Die hohen Kosten werden aber nur in sehr seltenen Fällen einen Abriss als unverhältnismäßig erscheinen lassen, weil es nicht Zweck des Übermaßverbots sein kann, einem Bauherrn das Kostenrisiko illegalen Bauens abzunehmen. Ebenso wenig kann der Eigentümer eines Schwarzbaus der Behörde entgegenhalten, dass sie anderenorts oder gar in der Nachbarschaft andere Schwarzbauten dulde, sofern sich für die Duldung ermessensfehlerfreie Gründe finden lassen (keine Gleichheit im Unrecht).

Wird eine zunächst vorhandene Baugenehmigung auf Nachbarwiderspruch oder

Nachbarklage aufgehoben, so ist das Ermessen, das § 70 BauO gewährt, in der Regel zugunsten des Nachbarn in Richtung auf eine Pflicht zum Erlass einer Abrissverfügung reduziert. Aus der Sicht des Nachbarn ist diese Verfügung eine Maßnahme der Folgenbeseitigung; die Ermessensreduzierung ist also eine Konsequenz der Folgenbeseitigungslast der unteren Bauaufsichtsbehörde. Vgl. OVG Berlin BauR 1976, 191.

Die Abrissverfügung wirkt als dinglicher Verwaltungsakt auch gegenüber einem Rechtsnachfolger. **Fall:** Die Bauaufsichtsbehörde erlässt gegenüber dem Eigentümer E eine Abrissverfügung und droht zugleich das Zwangsmittel der Ersatzvornahme an. Nach dem Zugang dieser beiden Verwaltungsakte veräußert E das Grundstück mit der abzureißenden baulichen Anlage an X. **1. Frage:** Wirkt die Abrissverfügung auch gegenüber X? Dies ist zu bejahen, weil die Abrissverfügung ein dinglicher, anlagenbezogener Verwaltungsakt ist. **2. Frage:** Kann X gegen die Abrissverfügung noch Widerspruch einlegen, wenn E die Widerspruchsfrist schon hat verstreichen lassen? Nein. Die Abrissverfügung wird von X in dem Verfahrensstand übernommen, der bei E erreicht worden ist. War die Abrissverfügung bei E schon bestandskräftig, so wirkt dies auch gegenüber X. Streitig ist, welche Frist für X gilt, wenn im Zeitpunkt des Rechtsübergangs die Bestandskraft noch nicht eingetreten ist. Der Streit findet seinen Grund darin, dass X eine Rechtsmittelbelehrung nicht erhalten hat. Die einen nehmen an, die gegenüber E laufende Rechtsmittelfrist wirke auch für X, so dass dieser Rechtsmittel nur in dem noch nicht abgelaufenen Rest einlegen dürfe. Nach der Mindermeinung ist X an keine Frist gebunden, weil er keine Rechtsmittelbelehrung erhalten hat. **3. Frage:** Wirkt auch die Zwangsmittellandrohung gegenüber X? Dies ist Streitig, wird aber in der Rechtsprechung verneint, weil Vollstreckungsmaßnahmen höchstpersönlicher, nicht dinglicher Natur und deshalb nicht übergangsfähig seien (OVG Münster BauR 1980, 162).

Das Beispiel verdeutlicht, dass für die Vollstreckung von Abrissverfügungen dieselben Regeln gelten wie für die Vollstreckung von Ordnungsverfügungen allgemein. Diese Regelungen wurden in dieser Vorlesung schon vorgestellt.

3. Nur materielle Illegalität

Wir haben bisher den Fall einer formell illegalen baulichen Anlage behandelt und dabei differenziert, ob die Anlage nur formell oder auch materiell illegal ist. Es bleibt der Fall der nur materiellen Illegalität. Beispiel: Für die Errichtung eines Gebäudes wird eine Baugenehmigung erteilt; die Baugenehmigung ist jedoch rechtswidrig. Solange die Baugenehmigung Bestand hat, sind Maßnahmen der repressiven Bauaufsicht wie Nutzungsuntersagung, Abrissverfügung, usw., nicht zulässig. Die Baugenehmigung vermittelt der genehmigten Anlage Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz entfällt jedoch, wenn die Baugenehmigung, z.B. nach § 48 VwVfG, mit Wirkung ex tunc zurückgenommen wird. Freilich erwächst dem Bauherrn dann, wenn er bezüglich der rechtswidrigen Genehmigung nicht bösgläubig gewesen ist, für seinen erlittenen Vertrauensschaden ein Entschädigungsanspruch (§ 48 III 1 VwVfG). Ein solcher Anspruch scheidet jedoch nach § 50 VwVfG aus, wenn die Rücknahme aufgrund eines Nachbarwiderspruchs oder einer Nachbarklage erfolgt.

Wird eine formell ordnungsgemäß errichtete bauliche Anlage erst nachträglich materiell illegal, kommt nur der Widerruf, nicht die Rücknahme, der Baugenehmigung in Betracht, und auch das gemäß § 49 II Nr. 4 VwVfG nur solange, wie der Bauherr von der Genehmigung noch keinen Gebrauch gemacht hat. Ist dies schon der Fall, genießen der Bauherr, ein evtl. davon verschiedener Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger Bestandsschutz.

IV. Nachträgliche Anordnungen

Ist eine bauliche Anlage rechtmäßig errichtet, so darf sie grundsätzlich unabhängig von späteren Änderungen der Sach- und Rechtslage weiter bestehen und genutzt werden. Dies nennt man **Bestandsschutz**. Aus ihm folgt, dass eine bauliche Anlage, die durch spätere Rechtsänderungen rechtswidrig wurde, gleichwohl geschützt ist. Diesen Schutz vermittelt insbesondere die Genehmigung. § 70 I BauO bezieht sich nur auf Rechtsverstöße im Zeitpunkt der

Errichtung bzw. der Änderung. Dies geht aus dem Wortlaut klar hervor.

Trotzdem ist die bauliche Anlage gegen nachträgliche Anordnungen nicht in jeder Hinsicht geschützt. Dies folgt schon aus § 3 I BauO, der nicht nur die Errichtung, sondern auch die Nutzung und die Instandhaltung einer baulichen Anlage regelt und auch nachträglich entstehende Gefahrenlagen ausschließen will.

§ 3 I BauO gibt aber keine Eingriffsbefugnis. Führen nachträgliche Änderungen der Sachlage dazu, dass von einer baulichen Anlage eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht, so müssen sich Eingriffe auf die ordnungsbehördliche Befugnis-Generalklausel in § 17 I ASOG stützen. Die danach angeordneten Maßnahmen müssen sich auf die Notwendige beschränken und dürfen nicht in den Bestand einer baulichen Anlage eingreifen. Besteht eine Verpflichtung, bauliche Anlagen in einem rechtmäßigen Zustand zu erhalten, wie gemäß § 77 I BauO, so ermächtigt dies in Verbindung mit der Befugnis-Generalklausel die zuständige Behörde, Erhaltungs- und Ausbesserungsarbeiten zu verlangen.

Für nachträgliche Änderungen der Rechtslage enthält § 77 III BauO eine Spezialvorschrift. Diese Vorschrift ermächtigt zu nachträglichen Anordnungen auch bei rechtmäßigen Anlagen. Ein Beispiel hierfür ist die Verwendung von Asbest als Baustoff. Sie war lange Zeit legal. Erst in den 80er Jahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass Asbest ein gefährlicher Baustoff ist. Dies hatte die Konsequenz, dass Asbest weitgehend verboten wurde. Das Verbot entfaltet jedoch seine Wirkung nur für neue Bauvorhaben, nicht für Altanlagen, in denen auf der Grundlage des damaligen Rechts in zulässiger Weise Asbest verwendet worden ist. Um hier Abhilfe zu schaffen, gibt § 77 III BauO den Behörden die Befugnis, eine Anpassung bestehender baulicher Anlagen zu verlangen. § 77 III BauO begründet aber nicht nur die Befugnis der Behörden zu einem Einschreiten gegen zunächst formell und materiell legale bauliche Anlagen, sondern beschränkt sie zugleich.

Eine weitere spezielle Eingriffsbefugnis in § 77 II BauO betrifft

Farbschmierereien, unzulässige Beschriftungen, Beklebungen, Plakatierungen und ähnliches an der Außenseite baulicher Anlagen. Aufgrund dieser Norm kann die Bauaufsichtsbehörde dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten die Duldung von Maßnahmen zu ihrer Beseitigung aufgeben.