

Das Bauplanungsrecht in England

I. Einleitung

Die ersten Gesetze zur Regelung des Städtebaus finden sich in England um die Mitte des vergangenen Jahrhunderts. Mit ihnen sollte den größten Mißständen der industriellen Revolution abgeholfen werden. 1947 erfolgte eine grundlegende Erneuerung des Rechtsbereiches, welcher als Planungsrecht bezeichnet wird. Im Unterschied zum deutschen Recht wird hierunter das gesamte Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Ausnahme einiger Spezialplanungsgesetze und der Vorschriften über die technischen Anforderungen an die Bauausführung verstanden. Heute ist das allgemeine Planungsrecht mit dem 1947 eingeführten System der Bodennutzungskontrolle in den Town and Country Planning Acts 1971/72 (TCPA) mit den Ergänzungen durch den Local Government, Planning and Land Act 1980 enthalten.¹

Als eigentliches Kontrollinstrumentarium ist darin die Aufstellung sogenannter Entwicklungspläne und für bestimmte Bodennutzungen ein Genehmigungserfordernis vorgesehen. Der Konzeption nach handelt es sich bei den Entwicklungsplänen, deren grundsätzliche Einhaltung über die Genehmigungserteilung sichergestellt werden soll, um eine mit den Mitteln der Flächenreservierung arbeitende Flächennutzungsplanung. Insoweit ist die Bodennutzungskontrolle mit den entsprechenden Regelungen des Bundesbaugesetzes vergleichbar, jedoch mit dem fundamentalen Unterschied, daß die Entwicklungspläne keine rechtliche Bindung bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens entfalten.²

II. Das Genehmigungserfordernis

Die Schlüsselfrage des englischen Planungsrechtes ist, ob ein bestimmtes Projekt "Development" im Sinne der Legaldefinition des TCPA darstellt oder nicht. Development bedeutet danach die Bauausführung von oder an Gebäuden und technischen Anlagen, Abbau von Mineralien oder andere Tätigkeiten in, auf, über oder unter dem Erdboden (1. Alternative), oder die Durchführung irgendeiner materiellen Nutzungsänderung eines Gebäudes oder Grundstückes (2. Alternative).³ Für beide Arten der Aktivitäten, die sich jedoch überschneiden können, sieht das Gesetz die Erteilung einer Bauabzugs- oder Entwicklungsgenehmigung (Planning Permission) vor.⁴ Dieser Grundsatz wird allerdings über den Begriff des Entwicklungsvorhabens und über Ausnahmen und Beschränkungen des Genehmigungserfordernisses modifiziert.

Unter einer Bauausführung von oder an Gebäuden sind auch Wiederaufbauarbeiten, bauliche Änderungen und Erweiterungen von Gebäuden und andere Tätigkeiten zu verstehen, die normalerweise von einem Bauunternehmer ausgeführt werden.⁵ Der Abriß eines Gebäudes ist nur dann genehmigungspflichtig, wenn er mit weiteren Baumaßnahmen in Zusammenhang steht.⁶ Kein Development sind Instandhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten, sofern sie im Inneren des Gebäudes durchgeführt werden oder das äußere Erscheinungsbild nicht wesentlich verändern und keine Veränderungen des Gebäudeuntergrundes vorsehen, sowie Arbeiten der öffentlichen Hand an öffentlichen Einrichtungen wie Straßen, der Kanalisation und dem Kabelnetz, die der Instandsetzung und -haltung, Verbesserung oder Erneuerung dienen.⁷

Ein Gebäude im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage oder Konstruktion mit Ausnahme der Einrichtungen und Anlagen im Inneren eines Gebäudes.⁸ Maßgeblich sind nach der Rechtsprechung Größe, Stabilität und feste Verbindung der Anlage mit dem Boden. Auch eine Änderung des Gebietscharakters kann entscheidend sein.⁹

Nach der 2. Alternative der Legaldefinition ist für die Genehmigungsbedürftigkeit eines Projektes ausschlaggebend, ob die Nutzungsänderung eines Gebäudes oder Grundstückes materiell, d.h. bezogen auf ein bestimmtes Planungsgebiet (der sogenannten Planning Unit) erheblich ist.¹⁰ Das Gesetz enthält hierzu nur

wenige Hinweise. Zur Vermeidung von Zweifeln wird die Teilung eines Einfamilienhauses in mehrere abgeschlossene Wohnungen und die Ablagerung von Abfällen auf einem dafür vorgesehenen Gelände, wenn dieses erweitert oder die zulässige Höhe der Ablagerung überschritten wird, zu einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung erklärt. Gleiches gilt für die Anbringung von Werbeanlagen an Gebäudeaußenwänden.¹¹ Nicht genehmigungspflichtig sind die Nutzungsänderung eines Wohngrundstückes zum Zweck der besseren Bewohnbarkeit, die Änderung einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung von Land und bestehenden Gebäuden und die Nutzungsänderung innerhalb einer durch Verordnung (Use Class Order) festgelegten Nutzungsklasse.¹² Die wichtigsten Nutzungsklassen betreffen eine Nutzung als Ladengeschäft, als Büroraum, die Nutzung eines Gebäudes zu gewerblichen oder industriellen Zwecken ohne zusätzliche Umweltbelastungen und die Nutzung zu normalen industriellen Zwecken.¹³

Wird ein aus mehreren Häusern bestehender Gebäudekomplex zu einem gemeinsamen übergeordneten Zweck benutzt, ist die Änderung in der Nutzung eines einzelnen Gebäudes unerheblich, wenn der Gesamtcharakter der Nutzung erhalten bleibt. Ein solcher Fall liegt etwa vor bei einem Verwaltungsgebäude auf einem Fabrikgelände oder der Einrichtung einer Versandabteilung in einem Kaufhaus.¹⁴ Die Planning Unit kann also auch nur aus einem Gebäudeteil bestehen. Unter Umständen ist daher auch die Erweiterung einer Nutzung auf einen anderen Gebäudeteil genehmigungspflichtig.¹⁵ Tritt die neue Nutzung dagegen selbstständig neben die bisherige, wie im Falle eines Warenautomaten auf einem Tankstellengelände, ist die Nutzungsänderung erheblich.¹⁶

Ansonsten ist eine materielle Nutzungsänderung stets bei einem Wechsel der Nutzungsart gegeben, also etwa bei einem Übergang von der Nutzung als Wohnraum auf eine Nutzung als Gewerberaum. Dabei ist in Zweifelsfällen entscheidend, ob der Nutzungscharakter verändert wird.¹⁷ Deshalb liegt auch ein Wechsel der Nutzungsart vor, wenn ein Haus, das bisher von einer Familie bewohnt worden ist, an mehrere Familien vermietet wird. Denn durch die Veränderung hat das Haus den Charakter als Einfamilienhaus verloren.¹⁸ In Einzelfällen kann sogar eine gesteigerte oder intensivierte Nutzung als Nutzungsänderung genehmigungspflichtig sein, unter Umständen sogar eine Fort-

1 Sections ohne nähere Angabe sind solche des T.C.P.A. Zu den Grundlagen des englischen Städtebaurechts vgl. auch David, Zum Rechtsinstrumentarium der Stadterneuerung in GB, ZfBR 1982, S. 51 ff.

2 Vgl. David, Rechtsgrundlagen des englischen Städtebaus, S. 22, 33.

3 Sec. 22 (1).

4 Sec. 23 (1).

5 Sec. 290 (1).

6 Vgl. Coleshill & District Investment Co. v. M.H.L.G. (1969) 2 All E.R. 525.

7 Sec. 22 (2) (a) (b) (c).

8 Sec. 290 (1).

9 Vgl. Buckinghamshire C.C. v. Callingham (1952) 1 All E.R. 1166; Cheshire C.C. v. Woodward (1962) 2 Q.B. 126.

10 Vgl. Parkes, Determination of the Planning Unit (1972) J.P.L. 605; Markson, Planning Units (1975) 119 SJ 54.

11 Sec. 22 (3) (4).

12 Sec. 22 (2) (d) (e) (f).

13 Vgl. im einzelnen James, Notes on the Need for Planning Permission, S. 49 ff.

14 Vgl. Burdle v. S.S.E. (1972) 1 W.L.R. 1207; Vickers-Armstrong Ltd. v. Central Land Board (1957) 9 P. & C.R. 33; Brazil Ltd. v. Amersham R.D.C. (1967) 65 L.G.R. 365.

15 Vgl. Brooks v. Gloucestershire C.C. (1967) 19 P. & C.R. 90.

16 Vgl. Bendes Motors Ltd. v. Bristol Corp. (1963) 1 W.L.R. 247.

17 Vgl. East Barnet U.D.C. v. British Transport Commission (1962) 2 Q.B. 484.

18 Vgl. Birmingham Corp. v. M.H.L.G. (1964) 1 Q.B. 178.

setzung der bisherigen Nutzung mit anderen Mitteln.¹⁹ Eine genehmigungspflichtige Intensivierung der Nutzung kann sich auch dadurch ergeben, daß eine Tätigkeit, die bisher nebenberuflich oder als Hobby ausgeübt wurde, zum Hauptberuf wird.²⁰

Schwierigkeiten entstehen regelmäßig, wenn eine Nutzung unterbrochen worden ist. Es fragt sich dann, ob die Nutzung noch als kontinuierlich angesehen werden kann oder als Beendigung mit anschließender Wiederaufnahme zu demselben Nutzungszweck. In diesem Fall wäre eine neue Planning Permission erforderlich. Entscheidungserhebliche Faktoren sind die Länge der Unterbrechung und der Umstand, ob das Land zwischenzeitlich anderweitig genutzt worden ist. Nach der Rechtsprechung kann die Wiederaufnahme der alten Nutzung nach zehn Monaten jedenfalls nicht mehr als Fortsetzung angesehen werden.²¹ Die Wiederaufnahme bei einem saisonbedingten Nutzungswechsel stellt keine materielle Nutzungsänderung dar, wenn die jeweilige Nutzung ursprünglich rechtmäßig gewesen ist.²² Wird von zwei gleichwertigen Nutzungen einer Planning Unit eine für längere Zeit aufgegeben, kann dies nicht nur das Ende der einen Nutzung bedeuten, sondern bei entsprechender Ausweitung der anderen Nutzung auch eine Veränderung des gesamten Nutzungscharakters.²³

Das Verfahren der Genehmigungserteilung wird im einzelnen durch Rechtsverordnung geregelt. Danach kann ein Entwicklungsvorhaben auf zwei Arten die erforderliche Zustimmung erhalten. Einmal kann die Bebauungsgenehmigung für bestimmte Fallgruppen durch die Verordnung (Development Order) selbst erteilt werden, um unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden. Das Vorhaben gilt dann ohne Antrag und eingehende Prüfung als erlaubt. Allerdings können der Minister oder die örtliche Planungsbehörde durch einfache Weisung das Antragsverfahren einführen, wenn es ihnen zweckmäßig erscheint und mit der Durchführung des Vorhabens noch nicht begonnen worden ist. Zum anderen kann die Planning Permission mit den erforderlichen Unterlagen bei der Planungsbehörde des Distrikts beantragt werden. Innerhalb von acht Wochen muß ein Bescheid mit schriftlicher Begründung ergehen. Danach gilt der Antrag als abgelehnt.²⁴

Die Erteilung der Genehmigung wird in bestimmten Fällen auch fingiert, so zum Beispiel bei der Errichtung von Werbeanlagen in Übereinstimmung mit den geltenden Ausführungsbestimmungen des Ministers und bei Entwicklungsvorhaben der örtlichen Planungsbehörden selbst, wenn die Gefahr einer Interessenkollision nicht gegeben ist.²⁵

Einige Entwicklungsvorhaben sind von dem Erfordernis der Planning Permission durch Gesetz befreit. Es handelt sich dabei um die Wiederaufnahme einer Nutzung im Falle einer befristeten Genehmigung, bei der die Frist abgelaufen ist, um die Wiederaufnahme der ursprünglichen Nutzung im Falle einer durch Development Order erteilten, aber eingeschränkten Genehmigung sowie um die Wiederaufnahme der rechtmäßigen Nutzung nach einem behördlichen Vorgehen gegen nicht autorisierte Entwicklung.²⁶

Die durch Development Order direkt zugelassenen Vorhaben werden unter der stillschweigenden Bedingung genehmigt, daß Auflagen zu einer im normalen Antragsverfahren erteilten Planning Permission unberührt bleiben und daß das Vorhaben keine neue Anlage oder wesentliche Änderung der Zufahrtswege erfordert oder beinhaltet und Teilnehmer am Straßenverkehr nicht durch Sichtbehinderungen gefährdet werden.²⁷ Folgende Entwicklungsvorhaben sind danach ohne weiteres zugelassen: Umbauten an Wohnhäusern bis zu einer Vergrößerung des Gebäudes von 50 cbm oder 1/10 der Baumasse (maximal jedoch 115 cbm); Grundstückseinzäunungen, Zufahrtswege und Fassadenrenovierungen; bestimmte Nutzungsänderungen innerhalb der Use Class Order; die Aufstellung von Bauten, Anlagen und Maschinen während der Dauer von Bauarbeiten; der Ausbau von Industrieanlagen und -gebäuden, sofern die Höhe des ursprünglichen Gebäudes nicht überschritten und die Baumasse um nicht mehr als 1/10 der ursprünglichen (bzw. die nutzbare Grundfläche um nicht mehr als 500 qm) erweitert wird.²⁸

Im normalen Antragsverfahren gibt es noch die Besonderheit, daß der Antragsteller die Möglichkeit hat, um eine sogenannte Outline Planning Permission zu ersuchen. Hierbei kann in bezug auf Lage, Konstruktion, äußeres Erscheinungsbild, Zugang und Landschaftsplanung schon vorab eine Entscheidung der Behörde

herbeigeführt werden, an die diese später auch gebunden ist.²⁹ Ein solches Vorgehen kann sich vor dem Kauf eines Baugrundstückes oder vor Anfertigung der Planungsunterlagen empfehlen.

Bei Entwicklungsvorhaben, die in besonderer Weise geeignet sind, nachbarliche Belange zu beeinträchtigen, hat der Antragsteller seinen Bauantrag in einer lokalen Zeitung und auf dem Grundstück selbst bekanntzumachen, damit Einwände gegen die Genehmigung vorgebracht werden können. Die gleiche Verpflichtung trifft eine örtliche Planungsbehörde, wenn ein Entwicklungsvorhaben ihrer Ansicht nach nachteilige Auswirkungen auf landschaftlich geschützte Gebiete haben kann.³⁰

Sofern die örtliche Planungsbehörde nicht verpflichtet ist, den Bauantrag dem zuständigen Minister, dem Secretary of State for the Environment, zur Entscheidung vorzulegen, kann sie entweder die Genehmigung verweigern oder das Entwicklungsvorhaben mit oder ohne Auflagen zulassen.³¹ Eine solche Auflagenerteilung kommt nach dem Gesetzeswortlaut in Betracht, wenn die Behörde es nach ihrem Ermessen für richtig hält. Insbesondere kann durch Auflagen die Entwicklung auf anderem Land, über das der Antragsteller Verfügungsgewalt besitzt, gelenkt und die Durchführung von Arbeiten auf solchem Land gefordert werden, wenn es die Behörde im Zusammenhang mit der Genehmigungserteilung für zweckdienlich hält. Im Falle einer zeitlich begrenzten Genehmigung kann durch Auflage die Beseitigung der Bauten bzw. die Unterlassung der Landnutzung bei Fristablauf sichergestellt werden.³²

Bei der Entscheidung über den Bauantrag dürfen die Genehmigungsbehörden ihren Entscheidungsspielraum nicht in unzulässiger Weise selbst einschränken. Durch einen Vertrag zwischen Planungsbehörde und Antragsteller können daher nur die Bodennutzung und Bebauung, nie die gesetzlichen Kompetenzen der Behörde beschränkt werden.³³ Auch bei der Einräumung eines Ermessensspielraums gilt der Grundsatz, daß die Behörden verpflichtet sind, den zugestandenen Spielraum in jedem einzelnen Fall zu nutzen und jeden Fall aufgrund des vorliegenden Sachverhalts gesondert zu bewerten. Deshalb ist es dem Entscheidungsträger verwehrt, sich für die Zukunft fest an eine bestimmte Ermessensausübung zu binden oder seine Entscheidung von der Zustimmung eines Außenstehenden, etwa des Landwirtschaftsministers³⁴, abhängig zu machen.

Die Entscheidung der Planungsbehörde ist auch dann rechtswidrig, wenn sie auf irrelevanten Erwägungen beruht oder relevante Gesichtspunkte außer acht gelassen worden sind. Besondere Bedeutung erhält dieser Umstand dadurch, daß die örtliche Planungsbehörde gesetzlich verpflichtet ist, bei der Entscheidung über den Bauantrag alle wesentlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen.³⁵ Hier kommen zunächst vor allem städtebauliche (planerische) Gesichtspunkte in Betracht, insbesondere die generellen Auswirkungen (auch visueller Art) auf die Umgebung und Vereinbarkeit des Projektes mit der Eigenart des Gebietes oder die erklärten Planungsziele der Genehmigungsbehörde.³⁶ So kann etwa die Verfügbarkeit eines alternativen Baugeländes für einen Flugplatz ein wesentlicher Faktor sein oder – bei einem Antrag auf Nutzungsänderung – der Bedarf an Wohnraum.³⁷ Dagegen dürfen Gesichtspunkte nichtplanerischer

19 Vgl. Guildford R.D.C. v. Fortescue (1959) 2 Q.B. 112.

20 Vgl. Peake v. S.S. for Wales (1971) 22 P. & C.R. 889.

21 Vgl. Postill v. East Riding C.C. (1956) 2 All E.R. 694.

22 Vgl. Webber v. M.H.L.G. (1967) 3 All E.R. 981.

23 Vgl. Hartley v. M.H.L.G. (1969) 3 All E.R. 1658.

24 Secs. 24 (1) (2), 25; sowie Art. 3 (1), 4 (1), 5 (1), 7 des General Development Order 1977 (G.D.O.).

25 Secs. 64, 270.

26 Sec. 23 (5) (8) (9).

27 Art. 3 (2) (3) G.D.O.

28 Vgl. im einzelnen Sch. 1 G.D.O.

29 Sec. 42 (1); Art. 2 (1), 5 (2) G.D.O.

30 Secs. 26, 28; Art. 8 G.D.O.

31 Secs. 29 (1), 35.

32 Sec. 30 (1).

33 Sec. 52 (1) (3).

34 Vgl. Lavender v. M.H.L.G. (1970) 1 W.L.R. 1231.

35 Sec. 29 (1).

36 Vgl. etwa Stringer v. M.H.L.G. (1970) 1 W.L.R. 1282; Vale Estates Ltd. v. S.S.E. (1970) 69 L.G.R. 543.

37 Vgl. Rhodes v. M.H.L.G. (1963) 1 All E.R. 300; Clyde & Co. v. S.S.E. (1977) 121 SJ 513.

Art, etwa solche des Wettbewerbs oder Bedürfnisses, auch einer religiösen oder anderen Minderheit, nicht zur Grundlage der Entscheidung gemacht werden.³⁸

Nicht endgültig geklärt ist zur Zeit noch die Frage, ob wirtschaftliche Überlegungen in die Entscheidung mit einfließen dürfen. Einerseits kann die Erteilung der Planning Permission nicht von den Finanzquellen und geschäftlichen Zielen des Antragstellers abhängen, da es Sache des Unternehmers und nicht der Planungsbehörde ist, die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens zu beurteilen. Andererseits hat die Rechtsprechung auch anerkannt, daß die voraussichtlichen Kosten eines Projektes durchaus entscheidungserheblich sein können, wenn nämlich etwa bei Nichterteilung einer Genehmigung zur Büronutzung die Räume voraussichtlich leer stehen würden.³⁹

Seit der berühmten Entscheidung *Roberts v. Hopwood*⁴⁰ ist anerkannt, daß selbst bei entgegenstehendem Gesetzeswortlaut ein vollständig freies Ermessen der Behörden nicht existiert. Die Planungsbehörden dürfen daher einer Planning Permission nur solche Auflagen beifügen, die vernünftig und fair sind und in einem Zusammenhang mit der erlaubten Entwicklung stehen.⁴¹ So sind etwa Auflagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Sicherheit der Anwohner oder zur Erhaltung des Landschaftsbildes und Ortscharakters zulässig, wobei unter Umständen sogar die Art des Baumaterials und der künftige Bewohnerkreis (in einer geschützten Grünzone z.B. nur land- und forstwirtschaftliche Arbeiter mit Angehörigen) vorgeschrieben werden können.⁴² Auch kann eine bestimmte Form der Nutzung festgelegt und eine Nutzungsänderung, sogar innerhalb einer Nutzungsklasse, ausgeschlossen werden.⁴³ Durch Auflagen kann auch in erlaubte Nutzungen und bestehende Rechte eingegriffen werden, ohne daß in jedem Fall eine Entschädigung zu zahlen wäre.⁴⁴ Unzulässig ist dagegen eine Auflage, die einem Einzelhandelsgeschäft den Verkauf bestimmter landeseigener Produkte vorschreibt.⁴⁵ Unzulässig ist weiter eine Auflage, mit der die örtliche Planungsbehörde jährliche Geldzahlungen als Sicherheit für die endgültige Erfüllung einer Reihe von Auflagen fordert.⁴⁶ Persönliche Umstände in der Person des Antragstellers oder künftigen Nutzungsberechtigten dürfen ebenfalls keine Rolle spielen.

Eine Auflage ist nicht vernünftig und fair, wenn sie in Widerspruch zu anderen als den Planungsgesetzen steht oder die Anwendung solcher Gesetze erweitert oder umgeht.⁴⁷ Ein Antragsteller kann daher nicht verpflichtet werden, auf eigene Kosten und ohne Entschädigung eine Verbindungsstraße über sein Grundstück zu bauen und sie für den allgemeinen Verkehr freizugeben, weil dies eine Umgehung der Straßengesetze bedeuten würde.⁴⁸ Unzulässig ist auch der Versuch einer Kommunalbehörde, ihre Pflichten im Wohnungswesen und bei der Wohnraumbeschaffung indirekt auf den Hauseigentümer zu übertragen, indem ein Vorhaben unter der Auflage genehmigt wird, daß die künftigen Hausbewohner von der offiziellen Warteliste genommen werden müßten und ihnen ein langfristiger Mieterschutz eingeräumt wird.⁴⁹ Die Auflage zu einer Outline Planning Permission, daß die Genehmigung bestimmter "vorbehaltener Angelegenheiten" innerhalb einer Frist von 3 Jahren zu erfolgen habe, wurde dagegen – allerdings erst in dritter Instanz – für vernünftig und fair gehalten.⁵⁰

Die Errichtung eines neuen Gebäudes mit rechtsgültiger Planning Permission bewirkt automatisch die Wirkungslosigkeit aller früheren Genehmigungen, auch wenn wegen offener Bauweise eine Nutzung an demselben Ort nach Fertigstellung des Baus wieder möglich ist.⁵¹

Vorbehaltlich eines Widerrufs oder einer Zeitbestimmung durch Auflage behält eine Bebauungsgenehmigung ihre Gültigkeit grundsätzlich 5 Jahre.⁵² Sie kann zusammen mit dem Grundstück veräußert werden.

Bei ihrer Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit hat die örtliche Planungsbehörde Gegenvorstellungen, die während einer 21tägigen Äußerungsfrist eingegangen sind, die Festsetzungen des Entwicklungsplans, soweit sie für den Bauantrag erheblich sind, und alle anderen wesentlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen.⁵³

III. Die Entwicklungspläne

Unter "dem" Entwicklungsplan sind nach der gesetzlichen

Regelung der Strukturplan (Structure Plan) und jeder örtliche Entwicklungsplan (Local Plan) einerschließlich aller späteren Planänderungen zu verstehen.⁵⁴

Der Strukturplan wird von der Planungsbehörde der Grafschaft auf der Grundlage einer eingehenden Analyse gefertigt und vom Minister durch Genehmigung in Kraft gesetzt. Er muß schriftlich begründet und durch graphische Darstellungen ergänzt werden. Der Strukturplan soll die allgemeinen Planungsziele und Vorschläge für die Entwicklung und Bodennutzung der Grafschaft festlegen (einschließlich der Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbedingungen und des Verkehrswesens) und der Vorbereitung der örtlichen Entwicklungspläne dienen. Die Planungsbehörde soll außer ihrer Analyse insbesondere die bestehende Wirtschaftsplanung und Gesamtentwicklung der Region und die vorhandenen natürlichen Ressourcen berücksichtigen. Außerdem können in dem Plan bestimmte Aktionsräume (Action Areas) bezeichnet werden, in denen entsprechend den Festsetzungen eines örtlichen Entwicklungsplanes kurzfristig umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Der Strukturplan ist mit benachbarten Planungen abzustimmen. Die Beteiligung der Bürger bei der Planaufstellung ist durch Annahme von Gegenvorstellungen und behördlicher Prüfung der Vorschläge zu gewährleisten. Der endgültige Planentwurf wird öffentlich ausgelegt. Der Minister hat vor der Genehmigung des Planes die Einwendungen zu prüfen und darf in diesem Zusammenhang ein öffentliches Untersuchungsverfahren (Public Inquiry) durchführen, in dem er allerdings den Untersuchungsgegenstand und Teilnehmerkreis allein bestimmt. Die örtlichen Planungsbehörden müssen neuerdings bei ihrer Entscheidung über einen Bauantrag die generellen Ziele des gültigen Strukturplans zur Ausführung bringen.⁵⁵

Die Local Plans werden von den Distriktsplanungsbehörden in eigener Verantwortung aufgestellt und – sofern der Minister die Sache nicht an sich zieht – durch Beschluß in Kraft gesetzt, wenn sich nach ihrer Ansicht aus dem Strukturplan ein Bedürfnis ergibt. Bei den Action Areas wird ein Bedürfnis von Gesetzes wegen unterstellt. Ein Local Plan soll im allgemeinen aus dem Strukturplan entwickelt werden und besteht aus einer Karte mit schriftlicher Begründung. Er soll konkrete Vorschläge des Distrikts für Entwicklungsvorhaben und sonstige Bodennutzungen oder zu deren Ausführung enthalten (einschließlich der Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbedingungen und des Verkehrswesens). Pläne mit verschiedenen Zielrichtungen oder Einzugsbereichen sind denkbar. Sie können sich überschneiden. Die sogenannten Distriktspläne stellen eine Weiterentwicklung des Strukturplans dar. Action Area Plans sind die örtlichen Entwicklungspläne für die Aktionsräume und Subject Plans befassen sich mit der Planung einzelner Projekte. Die Bürgerbeteiligung erfolgt in der gleichen Form wie bei den Strukturplänen.⁵⁶

IV. Schlußbemerkung

Das englische Bauplanungsrecht sieht selbstverständlich auch Rechtsmittel gegen Entscheidungen der Planungsbehörden vor. Bei ablehnenden oder nur bedingt stattgebenden Bescheiden

38 Vgl. *Hussain v. S.S.E.* (1971) 23 P. & C.R. 330; *Ostreicher v. S.S.E.* (1978) 122 SJ 194.

39 Vgl. *Walters v. S.S.E.* (1978) 122 SJ 826; *Niarchos Ltd. v. S.S.E.* *The Times*, 14 Dec. 1977.

40 (1925) A.C. 578.

41 Vgl. *Pyx Granite Co. v. M.H.L.G.* (1958) 1 Q.B. 554.

42 Vgl. *Fawcett Properties Ltd. v. Buckingham C.C.* (1961) A.C. 636.

43 Vgl. *City Corp. v. S.S.E.* (1972) 23 P. & C.R. 169.

44 Vgl. *Kingston-upon-Thames v. S.S.E.* (1973) 1 W.L.R. 1549.

45 Vgl. *App. Dec.* (1977) J.P.L. 742.

46 Vgl. *Heap, Planning Law*, S. 114 vor Fn. 23.

47 Vgl. *Mixnam's Properties Ltd. v. Chertsey U.D.C.* (1964) 1 Q.B. 214.

48 Vgl. *Hall & Co. Ltd. v. Shoreham-by-Sea U.D.C.* (1964) 1 W.L.R. 240.

49 Vgl. *R. v. Hillingdon London B.C.* (1974) 2 All E.R. 643.

50 Vgl. *Kent C.C. v. Kingsway Investments Ltd.* (1971) A.C. 72.

51 Vgl. *Petticoat Lane Rentals Ltd. v. M.H.L.G.* (1971) 2 All E.R. 793.

52 Secs. 41 (1) (2), 45, 46.

53 Sec. 29 (1) – (4).

54 Sec. 20 (1).

55 Secs. 6 – 10; Sec. 86 (3) L.G.P.L.A. 1980.

56 Secs. 10 C – 15.

sowie Untätigkeit der Planungsbehörde kann Appeal zum Secretary of State for the Environment eingelegt werden, der dann auch über das Rechtsmittel entscheidet, sofern er nicht erstinstanzlich mit dem Antrag befaßt ist.⁵⁷

Das englische Planungsverfahren kennt auch die Möglichkeit, als Teil eines Bauantrages oder unabhängig davon eine separate Entscheidung der örtlichen Planungsbehörde über die Frage einzuholen, ob ein in Aussicht genommenes Bauvorhaben Development darstellt und einer Genehmigung bedarf oder nicht. Eine solche Entscheidung ist gleichfalls mit dem Appeal anfechtbar. Ist der Minister erstinstanzlich mit der Frage befaßt, gibt es nur eine auf Rechtsfragen beschränkte Appellationsmöglichkeit zum High Court.⁵⁸

Die Anrufung des High Court ist darüber hinaus nur möglich, wenn eine Person durch die Festsetzungen eines Entwicklungsplanes beschwert wird bzw. bei erstinstanzlichen oder Appellationsentscheidungen des Ministers im Genehmigungsverfahren

wie auch im Falle des Widerrufs einer Planning Permission durch eine örtliche Planungsbehörde. Zulässiges Rechtsmittel ist der Antrag auf Aufhebung der Entscheidung (Application to Quash).⁵⁹ Bei ministeriellen Entscheidungen kann auch die betroffene Behörde den Antrag stellen.

Das in den Town and Country Planning Acts enthaltene Bauplanungsrecht ist ein gutes Beispiel dafür, daß die Gesetzgebung in England heute weit mehr als nur Berichtigungen des Common Law enthält.⁶⁰ Die Gesetzesvorhaben zum Bauplanungsrecht in England und Deutschland sind durchaus vergleichbar. Es kann eigentlich nicht der Eindruck entstehen, daß sie ein von Richtern geformtes Common Law als Basis voraussetzen.

57 Secs. 36, 37.

58 Secs. 53, 247.

59 Secs. 242 (2) (3), 244, 245.

60 So noch Henrich, Einführung in das englische Privatrecht, S. 15.

Aus der Rechtsprechung

Die BGH- und BVerwG-Entscheidungen werden von den diesen Gerichten angehörenden Herausgebern + Mitarbeitern der ZfBR mitgeteilt. Die mit Sternchen gekennzeichneten Leitsätze sind solche der Schriftleitung.

A Privates Baurecht (BGH)

1.) BGB §§ 133, 164*

Im Geschäftsverkehr beziehen sich **Vertragserklärungen, ohne daß dies besonders deutlich gemacht werden muß, auf das Unternehmen und seine Inhaber so, wie sie Vertragspartner geworden sind oder werden sollen. Die Umstände ergeben in einem solchen Fall, daß die Erklärungen an alle Betriebsinhaber gerichtet sind, gegebenenfalls an den allein genannten als Vertreter der übrigen Betriebsinhaber.**

BGB § 640

Solange der Unternehmer das Werk ganz oder in besonders abnahmefähigen Teilen noch nicht übergeben hat, hat der Besteller es noch nicht abgenommen. **Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum können auch in Teilen abgenommen werden.**

BGB §§ 276, 635

Hat der Besteller einem Dritten Schadensersatz wegen Baumängeln zu leisten, die der Unternehmer zu vertreten hat, so kann der Besteller von dem Unternehmer grundsätzlich auch die anteiligen Kosten eines von ihm mit dem Dritten wegen der Baumängel geführten Vorprozesses als Schadensersatz ersetzt verlangen. (vgl. ZfBR 1983/201).

BGH, Urt. v. 30. Juni 1983 – VII ZR 185/81 – (Düsseldorf)

Zum Sachverhalt:

Der Kl. ist Architekt. Er ließ auf seinem Grundstück W.str. 58 in D. eine Eigentumswohnungsanlage mit 12 Wohnungen errichten, die er weiter veräußerte. Für dieses Bauvorhaben übernahm er selbst Vorentwurf, Entwurf, Bauvorlagen, Ausführungszeichnungen und die künstlerische Oberleitung, ferner gewisse Vorbereitungsarbeiten und die Lieferung des Aufzugs.

Im übrigen verpflichteten sich die beiden Bekl. durch Vertrag vom 25.11.1972 als "Ingenieurbüro B" zur Errichtung des Gebäudes mit allen Nebenkosten und Nebenleistungen einschl. der ingenieurtechnischen Vorbereitung und der Bauleitung zu einem "garantierten" cbm-Festpreis von 265,- DM.

Für die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen des Kl. gegen die Bekl. haben die Parteien die fünfjährige Verjährung des BGB vereinbart, mit Ausnahme von Mängeln an der Fassade, für die eine zweijährige Verjährung gelten sollte.

Die Eigentumswohnungen waren bis 31.10.1973 fertiggestellt. 11 Wohnungen wurden bis 7.11.1973 an die Erwerber je-

weils mit einem Übergabeprotokoll für die einzelne Wohnung übergeben und von diesen bezogen. Die letzte Wohnung hatte sich der Kl. vorbehalten. Sie wurde ihm im Januar 1974 förmlich übergeben und dann von ihm weiterveräußert.

Am 28.3.1974 wurde der Wohnungseigentümergeinschaft mit einem förmlichen Übergabeprotokoll das Gemeinschaftseigentum übergeben. Dem ging eine Begehung des Hauses unter Beteiligung des Bekl. zu 1 und des bauleitenden Architekten H. voraus, in der eine Reihe von Mängeln am Gemeinschaftseigentum festgestellt wurden, die in dem Übergabeprotokoll festgehalten sind.

Die Parteien streiten u.a. über die Haftung der Bekl. für Baumängel am Gemeinschaftseigentum sowie für Schäden, die dem Kl. aus einem Rechtsstreit mit den Wohnungseigentümern wegen dieser Mängel erwachsen sind. Der Kl. ist rechtskräftig verurteilt, den Wohnungseigentümern für Baumängel am Gemeinschaftseigentum 83.000,- DM nebst 4% Zinsen seit 17.12.1977 zu zahlen. In dem Rechtsstreit zwischen ihm und den Wohnungseigentümern hat der Kl. den Bekl. den Streit verkündet, und zwar dem Bekl. zu 1) am 5.1.1979 (zugestellt am 10.1.1979) und dem Bekl. zu 2) am 23.2.1979 (zugestellt am 28.2.1979).

Bei den geltend gemachten weiteren Schäden handelt es sich u.a. um gerichtliche und außergerichtliche Kosten aus dem Vorprozeß zwischen dem Kl. und den Wohnungseigentümern einschließlich der Kosten der Beweissicherung, ferner um sonstige Nebenforderungen (Zinsen), die der Kl. den Wohnungseigentümern erstattet hat.

Der Kl. hat 124.351,02 DM nebst Zinsen eingeklagt und die Feststellung der Schadensersatzpflicht der Bekl. wegen mangelhaften Trittschallschutzes in der Wohnung G. begehrt. Das LG hat die Klage wegen Verjährung abgewiesen. Dagegen hat der Kl. Berufung eingelegt, die Zahlungsklage auf 142.880,42 DM nebst Zinsen erhöht und das Feststellungsbegehren auf den mangelhaften Trittschallschutz im Treppenhaus erweitert. Das OLG hat die Berufung zurückgewiesen.

Die Revision des Kl. hatte teilweise Erfolg.

Aus den Gründen:

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß dem Kl. Schadensersatzansprüche wegen der Mängel am Gemeinschaftseigentum in Höhe von 21.532,- DM zustehen, die sich aus den Mängeln a) 2 und 3, b) 2,6,7,8,9,21,25, und 26 sowie c) 4 und 5 des vom Sachverständigen F. im Beweissicherungsverfahren erstatteten Gutachtens (19.225,- DM zuzüglich 12% Regiekosten) errechnen. Schadensersatzansprüche wegen dieser Mängel bestünden aber nur gegen den Bekl. zu 1). Nur er sei erfolglos unter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung zur Mängelbeseitigung aufgefordert worden. Daß von dieser Aufforderung auch der Bekl. zu 2) betroffen sei, habe der Kl. nicht dargetan. Er habe auch nicht behauptet, daß der Bekl. zu 1) ermächtigt gewesen sei, für den Bekl. zu 2) Erklärungen gemäß § 634 BGB entgegenzunehmen.

Die Schadensersatzansprüche gegen den Bekl. zu 1) seien aber verjährt. Die Verjährung habe mit dem Bezug und der Übergabe von 11 der 12 Wohnungen, spätestens Ende November 1973 be-