

§ 1 Einführung.....	1
A) Die Baurechtsklausur im Juristischen Staatsexamen	1
B) Zum Begriff des Baurechts	1
I. Das private Baurecht	1
II. Das öffentlich-rechtliche Baurecht.....	2
C) Der Grundsatz der Baufreiheit.....	2
I. Bauplanungsrecht.....	3
II. Bauordnungsrecht	3
D) Rechtsquellen.....	3
I. Baugesetzbuch	3
II. Bayerische Bauordnung	4
III. Gesetzgebungskompetenz.....	4
IV. Sonstige Rechtsvorschriften	4
§ 2 Das Begehren einer Baugenehmigung	6
A) Sachentscheidungs Voraussetzungen der Klage.....	6
B) Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	6
C) Zulässigkeit der Klage.....	7
I. Klageart.....	7
1. Nähere Qualifikation der Baugenehmigung.....	7
2. Abgrenzung zu weiteren baurechtlichen Genehmigungen.....	8
a) Der Vorbescheid (Art. 71 BayBO).....	8
b) Die Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	10
II. Klagebefugnis	10
III. Vorverfahren	11
IV. Frist.....	11
V. Beteiligungs- und Prozessfähigkeit, §§ 61, 62 VwGO	11
VI. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	12
D) Beiladung, § 65 VwGO.....	12
E) Begründetheit der Verpflichtungsklage.....	12
I. Obersatz	13
II. Passivlegitimation	13
1. Feststellung der zuständigen Behörde	14
a) Sachliche Zuständigkeit	14
b) Örtliche Zuständigkeit	15
2. Bestimmung des Rechtsträgers.....	15
III. Prüfung der Anspruchsgrundlage.....	15
IV. Formelle Genehmigungsvoraussetzungen	16

V. Genehmigungspflichtigkeit	16
1. Der Grundsatz des Art. 55 I BayBO	16
a) Der Begriff der baulichen Anlage	16
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	17
c) Abbruch und Beseitigung	17
2. Ausnahmen und Sonderregeln	17
a) Die Ausnahmen nach Art. 57 BayBO	18
b) Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO	18
c) Fliegende Bauten	19
d) Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften	19
e) Verhältnis zur Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften	20
VI. Genehmigungsfähigkeit	21
1. Bindung der Verwaltung	21
a) Anspruch aus Zusicherung, Art. 38 I BayVwVfG	21
b) Anspruch aus öffentlich-rechtlichem Vertrag, Art. 54 ff. BayVwVfG	22
c) Bindungswirkung des Vorbescheids, Art. 71 S.2 BayBO	22
d) Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung	25
e) Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung	26
f) Bindungswirkung der Gaststättenerlaubnis?	27
2. Die Regelung der Art. 68, 59, 60 BayBO	27
a) Prüfungsmaßstab des Art. 60 BayBO	28
b) Art. 59 BayBO – vereinfachtes Genehmigungsverfahren	30
aa) Prüfungsumfang	31
bb) Folgen der eingeschränkten Prüfung	32
3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens	35
a) Allgemeines	35
aa) Gesetzliche Systematik	35
bb) Anwendbarkeit der Vorschriften: §§ 38, 29 BauGB	37
b) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten BBauPl.	40
aa) Prüfungsschema zu § 30 I BauGB	40
bb) Vorliegen eines wirksamen qualifizierten Bebauungsplans	40
cc) Ausnahmen und Befreiungen	42
c) Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB	44
aa) Abgrenzung	44
bb) Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 I BauGB	45
cc) Die Zulässigkeit nach § 34 II BauGB	48
d) Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB	48
aa) Allgemeines	48
bb) Zulässigkeit gem. § 35 I BauGB	49
cc) Zulässigkeit gem. § 35 II BauGB	53
dd) Teilprivilegierte Vorhaben	54
e) Zulässigkeit nach § 33 BauGB	55
aa) Prüfungsschema zu § 33 BauGB	55
bb) Die Regelung im Einzelnen	55
f) Bestandsschutz; eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition	56
aa) Bestandsschutz	56
bb) Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition	57
g) Einvernehmen der Gemeinde	58
h) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	58
i) Erschließung	58
j) Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	59
aa) Sinn und Zweck	59
bb) Voraussetzung für eine Veränderungssperre	59
cc) Auswirkung auf die Zulässigkeit eines Vorhabens	59
dd) Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB	60
4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit	61
a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts	61
b) Die Generalklausel des Art. 3 BayBO	62
aa) Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, Art. 3 I S.1 BayBO	62
bb) Die natürlichen Lebensgrundlagen, Art. 3 I S.1 BayBO	62

c) Einzelne materiellrechtliche Vorschriften	63
aa) Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)	63
bb) Baugestaltung (Art. 8 BayBO)	64
cc) Baustellen (Art. 9 BayBO)	64
dd) Garagen und Stellplätze	65
5. Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts	65
VII. Rechtsverletzung	66
VIII. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt	66
F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO	66
G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage	67
§ 3 Weitere Fälle der Verpflichtungsklage	72
A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung	72
I. Anspruch auf den Vorbescheid	72
II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung	72
B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung	73
I. Die Teilungsgenehmigung	73
1. Passivlegitimation	73
2. Genehmigungspflichtigkeit	73
3. Genehmigungsfähigkeit	74
a) Formelle Voraussetzungen	74
b) Versagungsgründe gem. § 22 IV BauGB	74
II. Das Fiktionszeugnis	74
III. Die Freistellungserklärung	74
C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten	74
§ 4 Die Anfechtung von Verwaltungsakten	76
A) Die Nachbarklage	76
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	76
II. Zulässigkeit der Nachbarklage	77
1. Klageart	77
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO	77
a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie	77
b) Gebot der Rücksichtnahme	79
c) Grundrechte	79
d) Der Nachbarbegriff im Baurecht	79
aa) Räumliche Abgrenzung	80
bb) Personelle Abgrenzung	80
cc) Sonderfall: Eigentümer des Baugrundstücks als „Nachbar“	81
e) Verzicht/Verwirkung	81
aa) Nachbarunterschrift nach Art. 66 I BayBO	81
bb) Materielle Präklusion nach § 10 III S.3 BImSchG	82
f) Unzulässige Rechtsausübung	82
g) Rechtsmittelverzicht	83
3. Vorverfahren	83
4. Klagefrist	84
a) Klagefrist bei unterbliebener Zustellung	84
b) Verwirkung aus anderen Gründen	86
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	86

III. Beiladung, § 65 VwGO	87
IV. Begründetheit	87
1. Obersatz	87
2. Passivlegitimation	88
3. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung	88
a) Festlegung der Rechtsgrundlage	88
b) Formelle Rechtmäßigkeit	88
aa) Sachliche Zuständigkeit	89
bb) Örtliche Zuständigkeit	90
cc) Das Genehmigungsverfahren	90
c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	92
d) Subjektive Rechtsverletzung des Klägers	93
e) Wichtige nachbarschützende Vorschriften	94
aa) Drittschützende Normen im Bauplanungsrecht	94
bb) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht	99
cc) Grundrechte	100
dd) Verfahrensvorschriften	100
B) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung	101
I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO	102
1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	102
2. Statthaftigkeit des Antrags	102
3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog	103
4. Zuständigkeit	103
5. Rechtsschutzbedürfnis	103
a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache	103
b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO	104
II. Beiladung	104
III. Begründetheit	104
1. Prüfungsmaßstab	104
2. Antragsgegner	105
3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung des Sofortvollzugs	105
4. Interessenabwägung	106
a) Abwägung der Interessen	106
b) Summarische Prüfung der Hauptsache	106
C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde	106
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	107
II. Zulässigkeit der Klage	108
1. Klageart	108
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO	108
3. Widerspruchsverfahren	108
4. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	108
III. Beiladung	108
IV. Begründetheit	108
1. Obersatz, § 113 I S.1 VwGO	108
2. Passivlegitimation, § 78 Nr.1 VwGO	108
3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid	108
a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	109
b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	109
c) Festlegen der Rechtsgrundlage	109
4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides	110

5. Materielle Rechtmäßigkeit	110
a) Vertrauensschutz, Art. 50 BayVwVfG	110
aa) Nicht offensichtlich unzulässiger Nachbarrechtsbehelf	110
bb) Nicht offensichtlich unbegründeter Nachbarrechtsbehelf	111
b) Ggf. Ermessensprüfung	111
6. Rechtsverletzung des Klägers	111
D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung	111
I. Zulässigkeit der Klage	112
1. Klageart	112
2. Klagebefugnis	113
3. Vorverfahren	113
4. Sonstige Voraussetzungen	113
II. Beiladung	113
III. Begründetheit	113
1. Formelle Rechtmäßigkeit	114
2. Materielle Rechtmäßigkeit	114
a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit	114
b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB	114
aa) Sinn und Zweck des Einvernehmens	114
bb) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens	116
3. Rechtsverletzung	118
E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme	118
I. Zulässigkeit der Klage	118
II. Begründetheit	119
1. Obersatz § 113 I S.1 VwGO	119
2. Passivlegitimation	119
3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen	119
a) Rechtsgrundlage	119
aa) Rechtsgrundlagen für baupolizeiliche Maßnahmen	119
bb) insbesondere Maßnahmen nach Art. 76 BayBO	120
b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach Art. 75, 76 BayBO	122
aa) Formelle Rechtmäßigkeit	122
bb) Materielle Rechtmäßigkeit	122
F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung	126
§ 5 Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	128
A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO)	128
I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages	129
1. Statthaftigkeit	129
a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr.1 und 2 VwGO)	129
aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB)	129
bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB)	129
cc) Sonstige Satzungen nach BauGB	132
dd) Örtliche Bauvorschriften i.S.v. Art. 81 I BayBO	132
b) Rechtswirksame Vorschriften	133
aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind	133
bb) Planreife Bebauungspläne	133
cc) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis	134
2. „I.R.d. Gerichtsbarkeit“	137
3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis	137
a) Antrag	137
b) Antragsberechtigung	138

c) Antragsbefugnis	138
aa) natürlicher und juristischer Personen	138
bb) von Behörden	140
cc) Präklusion	141
4. Antragsfrist	141
5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO)	141
6. Rechtsschutzbedürfnis	142
a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung	142
b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage	142
c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde	142
II. Beiladung	142
III. Begründetheit der Normenkontrolle	142
1. Richtiger Antragsgegner	142
2. Prüfungsmaßstab	143
3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift	143
a) Rechtsgrundlage	143
b) Formelle Rechtmäßigkeit	143
aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde	143
bb) Das Planungsverfahren	145
c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift	154
aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB	155
bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB	156
cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB	157
dd) § 9 BauGB: Numerus clausus der möglichen Festsetzungen	160
ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB	161
ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB	162
d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften	167
e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB	167
aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB	167
bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB	168
4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig	173
IV. Entscheidung	173
B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung	173
I. Verfassungsbeschwerde	174
1. Zum Bundesverfassungsgericht	174
2. Zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof	174
II. Popularklage zum BayVerfGH	174
III. Zusatzprobleme	174
1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO	174
2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO	175
3. Normerlassklage	175