

| | |
|---|-----------|
| § 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 | 31 |
| aa) Prüfungsumfang | 31 |
| bb) Weitere Folgen des fakultativen Prüfprogramms | 33 |
| 3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens | 37 |
| a) Allgemeines | 37 |
| aa) Gesetzliche Systematik | 37 |
| bb) Anwendbarkeit der Vorschriften: §§ 38, 29 BauGB | 39 |
| b) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten BBauPl. | 42 |
| aa) Prüfungsschema zu § 30 I BauGB | 42 |
| bb) Vorliegen eines wirksamen qualifizierten Bebauungsplans | 42 |
| cc) Ausnahmen und Befreiungen | 44 |
| c) Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB | 46 |
| aa) Abgrenzung | 46 |
| bb) Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 I BauGB | 47 |
| cc) Die Zulässigkeit nach § 34 II BauGB | 50 |
| d) Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB | 50 |
| aa) Allgemeines | 50 |
| bb) Zulässigkeit gem. § 35 I BauGB | 51 |
| cc) Zulässigkeit gem. § 35 II BauGB | 55 |
| dd) Teilprivilegierte Vorhaben | 56 |
| e) Zulässigkeit nach § 33 BauGB | 57 |
| aa) Prüfungsschema zu § 33 BauGB | 57 |
| bb) Die Regelung im Einzelnen | 57 |
| f) Bestandsschutz; eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition | 58 |
| aa) Bestandsschutz | 58 |
| bb) Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition | 59 |
| g) Einvernehmen der Gemeinde | 60 |
| h) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde | 60 |
| i) Erschließung | 60 |
| j) Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen | 61 |
| aa) Sinn und Zweck | 61 |
| bb) Voraussetzung für eine Veränderungssperre | 61 |
| cc) Auswirkung auf die Zulässigkeit eines Vorhabens | 61 |
| dd) Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB | 62 |
| 4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit | 63 |
| a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts | 63 |
| b) Die Generalklausel des Art. 3 BayBO | 64 |
| aa) Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, Art. 3 I S. 1 BayBO | 64 |
| bb) Die natürlichen Lebensgrundlagen, Art. 3 I S. 1 BayBO | 64 |

| | |
|---|-----------|
| c) Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften..... | 65 |
| aa) Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) | 65 |
| bb) Baugestaltung (Art. 8 BayBO)..... | 66 |
| cc) Baustellen (Art. 9 BayBO)..... | 66 |
| dd) Garagen und Stellplätze | 67 |
| 5. Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts | 67 |
| VII. Rechtsverletzung..... | 68 |
| VIII. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt..... | 68 |
| F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO | 68 |
| G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage | 69 |
| § 3 Weitere Fälle der Verpflichtungsklage | 74 |
| A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung | 74 |
| I. Anspruch auf den Vorbescheid | 74 |
| II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung | 74 |
| B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung | 75 |
| I. Die Teilungsgenehmigung | 75 |
| 1. Passivlegitimation | 75 |
| 2. Genehmigungspflichtigkeit..... | 75 |
| 3. Genehmigungsfähigkeit | 76 |
| a) Formelle Voraussetzungen | 76 |
| b) Versagungsgründe gem. § 22 IV BauGB | 76 |
| II. Das Fiktionszeugnis..... | 76 |
| III. Die Freistellungserklärung | 76 |
| C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten..... | 76 |
| § 4 Die Anfechtung von Verwaltungsakten | 79 |
| A) Die Nachbarklage | 79 |
| I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges | 79 |
| II. Zulässigkeit der Nachbarklage | 80 |
| 1. Klageart..... | 80 |
| 2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO..... | 80 |
| a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie | 80 |
| b) Gebot der Rücksichtnahme | 82 |
| c) Grundrechte | 82 |
| d) Der Nachbarbegriff im Baurecht | 82 |
| aa) Räumliche Abgrenzung | 83 |
| bb) Personelle Abgrenzung | 83 |
| cc) Sonderfall: Eigentümer des Baugrundstücks als „Nachbar“ | 84 |
| e) Verzicht/Verwirkung | 84 |
| aa) Nachbarunterschrift nach Art. 66 I BayBO | 84 |
| bb) Materielle Präklusion nach § 10 III S. 5 BImSchG | 85 |
| f) Unzulässige Rechtsausübung | 85 |
| g) Rechtsmittelverzicht | 86 |
| 3. Vorverfahren | 86 |
| 4. Klagefrist | 87 |
| a) Klagefrist bei unterbliebener Zustellung | 87 |
| b) Verwirkung aus anderen Gründen | 89 |
| 5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen..... | 89 |

| | |
|--|------------|
| III. Beiladung, § 65 VwGO | 90 |
| IV. Begründetheit | 90 |
| 1. Obersatz | 90 |
| 2. Passivlegitimation | 91 |
| 3. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung | 91 |
| a) Festlegung der Rechtsgrundlage | 91 |
| b) Formelle Rechtmäßigkeit | 91 |
| aa) Sachliche Zuständigkeit | 92 |
| bb) Örtliche Zuständigkeit | 93 |
| cc) Das Genehmigungsverfahren | 93 |
| c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung | 96 |
| d) Subjektive Rechtsverletzung des Klägers | 96 |
| e) Wichtige nachbarschützende Vorschriften | 97 |
| aa) Drittschützende Normen im Bauplanungsrecht | 97 |
| bb) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht | 102 |
| cc) Grundrechte | 103 |
| dd) Verfahrensvorschriften | 103 |
| B) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung | 104 |
| I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO | 105 |
| 1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges | 105 |
| 2. Statthaftigkeit des Antrags | 106 |
| 3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog | 106 |
| 4. Zuständigkeit | 106 |
| 5. Rechtsschutzbedürfnis | 107 |
| a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache | 107 |
| b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO | 107 |
| II. Beiladung | 107 |
| III. Begründetheit | 108 |
| 1. Prüfungsmaßstab | 108 |
| 2. Antragsgegner | 108 |
| 3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung des Sofortvollzugs | 109 |
| 4. Interessenabwägung | 109 |
| a) Abwägung der Interessen | 109 |
| b) Summarische Prüfung der Hauptsache | 109 |
| C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde | 110 |
| I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges | 110 |
| II. Zulässigkeit der Klage | 111 |
| 1. Klageart | 111 |
| 2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO | 111 |
| 3. Widerspruchsverfahren | 111 |
| 4. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen | 111 |
| III. Beiladung | 111 |
| IV. Begründetheit | 111 |
| 1. Obersatz, § 113 I S. 1 VwGO | 111 |
| 2. Passivlegitimation, § 78 Nr. 1 VwGO | 111 |
| 3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid | 111 |
| a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung | 112 |
| b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung | 112 |
| c) Festlegen der Rechtsgrundlage | 112 |
| 4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides | 112 |

| | |
|---|------------|
| 5. Materielle Rechtmäßigkeit | 113 |
| a) Vertrauensschutz, Art. 50 BayVwVfG | 113 |
| aa) Nicht offensichtlich unzulässiger Nachbarrechtsbehelf | 113 |
| bb) Nicht offensichtlich unbegründeter Nachbarrechtsbehelf | 113 |
| b) Ggf. Ermessensprüfung | 113 |
| 6. Rechtsverletzung des Klägers | 114 |
| D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung | 114 |
| I. Zulässigkeit der Klage | 115 |
| 1. Klageart | 115 |
| 2. Klagebefugnis | 115 |
| 3. Vorverfahren | 116 |
| 4. Sonstige Voraussetzungen | 116 |
| II. Beiladung | 116 |
| III. Begründetheit | 116 |
| 1. Formelle Rechtmäßigkeit | 116 |
| 2. Materielle Rechtmäßigkeit | 116 |
| a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit | 116 |
| b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB | 117 |
| aa) Sinn und Zweck des Einvernehmens | 117 |
| bb) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens | 118 |
| 3. Rechtsverletzung | 120 |
| E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme | 120 |
| I. Zulässigkeit der Klage | 121 |
| II. Begründetheit | 121 |
| 1. Obersatz § 113 I S. 1 VwGO | 121 |
| 2. Passivlegitimation | 121 |
| 3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen | 121 |
| a) Rechtsgrundlage | 121 |
| aa) Rechtsgrundlagen für baupolizeiliche Maßnahmen | 121 |
| bb) insbesondere Maßnahmen nach Art. 76 BayBO | 123 |
| b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach Art. 75, 76 BayBO | 125 |
| aa) Formelle Rechtmäßigkeit | 125 |
| bb) Materielle Rechtmäßigkeit | 125 |
| F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung | 129 |
| § 5 Rechtsschutz gegen Bauleitpläne | 131 |
| A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) | 131 |
| I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages | 132 |
| 1. Statthaftigkeit | 132 |
| a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO) | 132 |
| aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) | 132 |
| bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB) | 132 |
| cc) Sonstige Satzungen nach BauGB | 135 |
| dd) Örtliche Bauvorschriften i.S.v. Art. 81 I BayBO | 135 |
| b) Rechtswirksame Vorschriften | 136 |
| aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind | 136 |
| bb) Planreife Bebauungspläne | 136 |
| cc) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis | 137 |
| 2. „Im Rahmen der (i.R.d.) Gerichtsbarkeit“ | 140 |
| 3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis | 140 |
| a) Antrag | 140 |
| b) Antragsberechtigung | 140 |

| | |
|---|------------|
| c) Antragsbefugnis | 141 |
| aa) natürlicher und juristischer Personen | 141 |
| bb) von Behörden | 143 |
| cc) Präklusion | 143 |
| 4. Antragsfrist | 144 |
| 5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO) | 144 |
| 6. Rechtsschutzbedürfnis | 144 |
| a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung | 144 |
| b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage | 145 |
| c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde | 145 |
| II. Beiladung | 145 |
| III. Begründetheit der Normenkontrolle | 145 |
| 1. Richtiger Antragsgegner | 145 |
| 2. Prüfungsmaßstab | 145 |
| 3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift | 146 |
| a) Rechtsgrundlage | 146 |
| b) Formelle Rechtmäßigkeit | 146 |
| aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde | 146 |
| bb) Das Planungsverfahren | 148 |
| c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift | 157 |
| aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB | 158 |
| bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB | 159 |
| cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB | 160 |
| dd) § 9 BauGB: Numerus clausus der möglichen Festsetzungen | 163 |
| ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB | 164 |
| ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB | 165 |
| d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften | 170 |
| e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB | 170 |
| aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB | 170 |
| bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB | 171 |
| 4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig | 176 |
| IV. Entscheidung | 176 |
| B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung | 176 |
| I. Verfassungsbeschwerde | 176 |
| 1. Zum Bundesverfassungsgericht | 176 |
| 2. Zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof | 176 |
| II. Popularklage zum BayVerfGH | 177 |
| III. Zusatzprobleme | 177 |
| 1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO | 177 |
| 2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO | 178 |
| 3. Normerlassklage | 178 |