

<b>§ 1 Einführung.....</b>	<b>1</b>
<b>A) Die Baurechtsklausur im Juristischen Staatsexamen .....</b>	<b>1</b>
<b>B) Zum Begriff des Baurechts .....</b>	<b>1</b>
I. Das private Baurecht .....	1
II. Das öffentlich-rechtliche Baurecht.....	2
<b>C) Der Grundsatz der Baufreiheit.....</b>	<b>2</b>
I. Bauplanungsrecht.....	3
II. Bauordnungsrecht .....	3
<b>D) Rechtsquellen.....</b>	<b>3</b>
I. Baugesetzbuch .....	3
II. Bayerische Bauordnung .....	4
III. Gesetzgebungskompetenz.....	4
IV. Sonstige Rechtsvorschriften .....	4
 <b>§ 2 Das Begehren einer Baugenehmigung .....</b>	<b>6</b>
<b>A) Sachentscheidungsvoraussetzungen der Klage.....</b>	<b>6</b>
<b>B) Sachentscheidungskompetenz des Gerichts .....</b>	<b>6</b>
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges .....	6
II. Sachliche und örtliche Zuständigkeit des Gerichts.....	7
<b>C) Zulässigkeit der Klage.....</b>	<b>7</b>
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
<b>D) Beiladung, § 65 VwGO.....</b>	<b>12</b>
<b>E) Begründetheit der Verpflichtungsklage.....</b>	<b>12</b>
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 .....	17
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung .....	17
c) Abbruch und Beseitigung .....	18
2. Ausnahmen und Sonderregeln .....	18
a) Die Ausnahmen nach Art. 57 BayBO .....	18
b) Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO .....	19
c) Fliegende Bauten .....	19
d) Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften .....	20
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 .....	26
e) Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung .....	27
f) Bindungswirkung der Gaststättenerlaubnis? .....	27
2. Die Regelung der Art. 68, 59, 60 BayBO .....	28
a) Prüfungsmaßstab des Art. 60 BayBO .....	29
b) Art. 59 BayBO – vereinfachtes Genehmigungsverfahren .....	32
aa) Prüfungsumfang .....	32
bb) Weitere Folgen des fakultativen Prüfprogramms .....	34
3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens .....	38
a) Allgemeines .....	38
aa) Gesetzliche Systematik .....	38
bb) Anwendbarkeit der Vorschriften: §§ 38, 29 BauGB .....	40
b) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten BBauPl. ....	43
aa) Prüfungsschema zu § 30 I BauGB .....	43
bb) Vorliegen eines wirksamen qualifizierten Bebauungsplans .....	43
cc) Ausnahmen und Befreiungen .....	45
c) Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB .....	47
aa) Abgrenzung .....	47
bb) Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 I BauGB .....	48
cc) Die Zulässigkeit nach § 34 II BauGB .....	51
d) Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB .....	51
aa) Allgemeines .....	51
bb) Zulässigkeit gem. § 35 I BauGB .....	52
cc) Zulässigkeit gem. § 35 II BauGB .....	56
dd) Teilprivilegierte Vorhaben .....	57
e) Zulässigkeit nach § 33 BauGB .....	58
aa) Prüfungsschema zu § 33 BauGB .....	58
bb) Die Regelung im Einzelnen .....	58
f) Bestandsschutz; eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition .....	59
aa) Bestandsschutz .....	59
bb) Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition .....	60
g) Einvernehmen der Gemeinde .....	61
h) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde .....	61
i) Erschließung .....	61
j) Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen .....	62
aa) Sinn und Zweck .....	62
bb) Voraussetzung für eine Veränderungssperre .....	62
cc) Auswirkung auf die Zulässigkeit eines Vorhabens .....	62
dd) Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB .....	63
Abschließende Übersicht zu denkbaren Fallvarianten im Bauplanungsrecht .....	63
4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit .....	64
a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts .....	64
b) Die Generalklausel des Art. 3 BayBO .....	65

aa) Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, Art. 3 I S. 1 BayBO .....	65
bb) Die natürlichen Lebensgrundlagen, Art. 3 I S. 1 BayBO .....	65
c) Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften .....	66
aa) Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) .....	66
bb) Baugestaltung (Art. 8 BayBO) .....	67
cc) Baustellen (Art. 9 BayBO) .....	67
dd) Garagen und Stellplätze .....	68
5. Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts .....	68
VII. Rechtsverletzung .....	69
VIII. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt .....	69
<b>F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO .....</b>	<b>69</b>
<b>G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage .....</b>	<b>70</b>
<b>§ 3 Weitere Fälle der Verpflichtungsklage .....</b>	<b>75</b>
<b>A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung .....</b>	<b>75</b>
I. Anspruch auf den Vorbescheid .....	75
II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung .....	75
<b>B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung .....</b>	<b>76</b>
I. Die Teilungsgenehmigung .....	76
1. Passivlegitimation .....	76
2. Genehmigungspflichtigkeit .....	77
3. Genehmigungsfähigkeit .....	77
a) Formelle Voraussetzungen .....	77
b) Versagungsgründe gem. § 22 IV BauGB .....	77
II. Das Fiktionszeugnis .....	77
III. Die Freistellungserklärung .....	77
<b>C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten .....</b>	<b>77</b>
<b>§ 4 Die Anfechtung von Verwaltungsakten .....</b>	<b>80</b>
<b>A) Die Nachbarklage .....</b>	<b>80</b>
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges .....	80
II. Zulässigkeit der Nachbarklage .....	81
1. Klageart .....	81
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO .....	81
a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie .....	81
b) Gebot der Rücksichtnahme .....	83
c) Grundrechte .....	83
d) Der Nachbarbegriff im Baurecht .....	83
aa) Räumliche Abgrenzung .....	84
bb) Personelle Abgrenzung .....	84
cc) Sonderfall: Eigentümer des Baugrundstücks als „Nachbar“ .....	85
e) Verzicht/Verwirkung .....	85
aa) Nachbarunterschrift nach Art. 66 I BayBO .....	85
bb) Materielle Präklusion nach § 10 III S. 5 BImSchG .....	86
f) Unzulässige Rechtsausübung .....	86
g) Rechtsmittelverzicht .....	87
3. Vorverfahren .....	87

4. Klagefrist .....	88
a) Klagefrist bei unterbliebener Zustellung .....	88
b) Verwirkung aus anderen Gründen .....	90
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	90
III. Beiladung, § 65 VwGO .....	91
IV. Begründetheit .....	91
1. Obersatz .....	91
2. Passivlegitimation .....	92
3. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung .....	92
a) Festlegung der Rechtsgrundlage .....	92
b) Formelle Rechtmäßigkeit .....	92
aa) Sachliche Zuständigkeit .....	93
bb) Örtliche Zuständigkeit .....	94
cc) Das Genehmigungsverfahren .....	94
c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung .....	97
d) Subjektive Rechtsverletzung des Klägers .....	97
e) Wichtige nachbarschützende Vorschriften .....	98
aa) Drittschützende Normen im Bauplanungsrecht .....	98
bb) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht .....	103
cc) Grundrechte .....	104
dd) Verfahrensvorschriften .....	105
<b>B) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung .....</b>	<b>105</b>
I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO .....	106
1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges .....	107
2. Statthaftigkeit des Antrags .....	107
3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog .....	107
4. Zuständigkeit .....	107
5. Rechtsschutzbedürfnis .....	108
a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache .....	108
b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO .....	108
II. Beiladung .....	108
III. Begründetheit .....	109
1. Prüfungsmaßstab .....	109
2. Antragsgegner .....	109
3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung des Sofortvollzugs .....	110
4. Interessenabwägung .....	110
a) Abwägung der Interessen .....	110
b) Summarische Prüfung der Hauptsache .....	110
<b>C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde .....</b>	<b>111</b>
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges .....	111
II. Zulässigkeit der Klage .....	112
1. Klageart .....	112
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO .....	112
3. Widerspruchsverfahren .....	112
4. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	112
III. Beiladung .....	112
IV. Begründetheit .....	112
1. Obersatz, § 113 I S. 1 VwGO .....	112
2. Passivlegitimation, § 78 Nr. 1 VwGO .....	112
3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid .....	112

a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung .....	113
b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung .....	113
c) Festlegen der Rechtsgrundlage .....	113
4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides .....	113
5. Materielle Rechtmäßigkeit .....	114
a) Vertrauensschutz, Art. 50 BayVwVfG .....	114
aa) Nicht offensichtlich unzulässiger Nachbarrechtsbehelf .....	114
bb) Nicht offensichtlich unbegründeter Nachbarrechtsbehelf .....	114
b) Ggf. Ermessensprüfung .....	114
6. Rechtsverletzung des Klägers .....	115
<b>D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung .....</b>	<b>115</b>
I. Zulässigkeit der Klage .....	116
1. Klageart .....	116
2. Klagebefugnis .....	116
3. Vorverfahren .....	117
4. Sonstige Voraussetzungen .....	117
II. Beiladung .....	117
III. Begründetheit .....	117
1. Formelle Rechtmäßigkeit .....	117
2. Materielle Rechtmäßigkeit .....	118
a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit .....	118
b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB .....	118
aa) Sinn und Zweck des Einvernehmens .....	118
bb) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens .....	120
3. Rechtsverletzung .....	122
<b>E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme .....</b>	<b>122</b>
I. Zulässigkeit der Klage .....	122
II. Begründetheit .....	123
1. Obersatz § 113 I S. 1 VwGO .....	123
2. Passivlegitimation .....	123
3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen .....	123
a) Rechtsgrundlage .....	123
aa) Rechtsgrundlagen für baupolizeiliche Maßnahmen .....	123
bb) insbesondere Maßnahmen nach Art. 76 BayBO .....	124
b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach Art. 75, 76 BayBO .....	126
aa) Formelle Rechtmäßigkeit .....	126
bb) Materielle Rechtmäßigkeit .....	126
<b>F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung .....</b>	<b>131</b>
<b>§ 5 Rechtsschutz gegen Bauleitpläne .....</b>	<b>133</b>
<b>A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) .....</b>	<b>133</b>
I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages .....	134
1. Statthaftigkeit .....	134
a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO) .....	134
aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) .....	134
bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB) .....	134
cc) Sonstige Satzungen nach BauGB .....	137
dd) Örtliche Bauvorschriften i.S.v. Art. 81 I BayBO .....	137
b) Rechtswirksame Vorschriften .....	138
aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind .....	138
bb) Planreife Bebauungspläne .....	138
cc) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis .....	139

2. „Im Rahmen der (i.R.d.) Gerichtsbarkeit“ .....	142
3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis .....	142
a) Antrag .....	142
b) Antragsberechtigung .....	142
c) Antragsbefugnis .....	143
aa) natürlicher und juristischer Personen .....	143
bb) von Behörden .....	145
cc) Präklusion .....	145
4. Antragsfrist .....	146
5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO).....	146
6. Rechtsschutzbedürfnis.....	146
a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung .....	146
b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage .....	147
c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde.....	147
II. Beiladung .....	147
III. Begründetheit der Normenkontrolle.....	147
1. Richtiger Antragsgegner .....	147
2. Prüfungsmaßstab .....	147
3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift .....	148
a) Rechtsgrundlage .....	148
b) Formelle Rechtmäßigkeit .....	148
aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde.....	148
bb) Das Planungsverfahren.....	150
c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift.....	159
aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB.....	160
bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB .....	161
cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB .....	162
dd) § 9 BauGB: Numerus clausus der möglichen Festsetzungen .....	165
ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB.....	166
ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB .....	167
d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften .....	172
e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB.....	172
aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB .....	172
bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB .....	173
4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig .....	178
IV. Entscheidung.....	178
<b>B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung .....</b>	<b>178</b>
I. Verfassungsbeschwerde .....	178
1. Zum Bundesverfassungsgericht .....	178
2. Zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof .....	178
II. Popularklage zum BayVerfGH.....	179
III. Zusatzprobleme .....	179
1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO.....	179
2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO .....	180
3. Normerlassklage .....	180