

<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. ....	42
aa) Prüfungsschema zu § 30 I BauGB .....	42
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 .....	50
d) Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB .....	51
aa) Allgemeines .....	51
bb) Zulässigkeit eines privilegierten Vorhabens gem. § 35 I BauGB .....	52
cc) Zulässigkeit eines sonstigen, nichtprivilegierten Vorhabens 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

4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit .....	64
a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts .....	65
b) Die Generalklausel des Art. 3 BayBO .....	65
aa) Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, Art. 3 I S. 1 BayBO .....	66
bb) Die natürlichen Lebensgrundlagen, Art. 3 I S. 1 BayBO .....	66
c) Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften .....	66
aa) Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) .....	66
bb) Baugestaltung (Art. 8 BayBO) .....	67
cc) Baustellen (Art. 9 BayBO) .....	68
dd) Garagen und Stellplätze .....	68
5. Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts, Art. 59 S. 1 Nr. 3 BayBO .....	69
VII. Rechtsverletzung .....	70
VIII. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt .....	70
<b>F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO .....</b>	<b>70</b>
<b>G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage .....</b>	<b>71</b>
<b>§ 3 Weitere Fälle der Verpflichtungsklage .....</b>	<b>76</b>
<b>A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung .....</b>	<b>76</b>
I. Anspruch auf den Vorbescheid .....	76
II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung .....	76
<b>B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung .....</b>	<b>77</b>
I. Die Teilungsgenehmigung .....	77
1. Passivlegitimation .....	77
2. Genehmigungspflichtigkeit .....	78
3. Genehmigungsfähigkeit .....	78
a) Formelle Voraussetzungen .....	78
b) Versagungsgründe gem. § 22 IV BauGB .....	78
II. Das Fiktionszeugnis .....	78
III. Die Freistellungserklärung .....	78
<b>C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten .....</b>	<b>78</b>
<b>§ 4 Die Anfechtung von Verwaltungsakten .....</b>	<b>81</b>
<b>A) Die Nachbarklage .....</b>	<b>81</b>
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges .....	81
II. Zulässigkeit der Nachbarklage .....	82
1. Klageart .....	82
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO .....	82
a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie .....	82
b) Gebot der Rücksichtnahme .....	84
c) Grundrechte .....	84
d) Der Nachbarbegriff im Baurecht .....	84
aa) Räumliche Abgrenzung .....	85
bb) Personelle Abgrenzung .....	85
cc) Sonderfall: Eigentümer des Baugrundstücks als „Nachbar“ .....	86
e) Verzicht/Verwirkung .....	86
aa) Nachbarunterschrift nach Art. 66 I BayBO .....	86
bb) Materielle Präklusion nach § 10 III S. 5 BImSchG .....	87

f) Unzulässige Rechtsausübung .....	87
g) Rechtsmittelverzicht .....	88
3. Vorverfahren .....	89
4. Klagefrist .....	89
a) Klagefrist bei unterbliebener Zustellung .....	89
b) Verwirkung aus anderen Gründen .....	91
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	91
III. Beiladung, § 65 VwGO .....	92
IV. Begründetheit .....	92
1. Obersatz .....	92
2. Passivlegitimation .....	93
3. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung .....	93
a) Festlegung der Rechtsgrundlage .....	93
b) Formelle Rechtmäßigkeit .....	93
aa) Sachliche Zuständigkeit .....	94
bb) Örtliche Zuständigkeit .....	95
cc) Das Genehmigungsverfahren .....	95
c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung .....	98
d) Subjektive Rechtsverletzung des Klägers .....	99
e) Wichtige nachbarschützende Vorschriften .....	100
aa) Drittschützende Normen im Bauplanungsrecht .....	100
bb) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht .....	105
cc) Grundrechte .....	105
dd) Verfahrensvorschriften .....	106
<b>B) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung .....</b>	<b>107</b>
I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO .....	108
1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges .....	108
2. Statthaftigkeit des Antrags .....	108
3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog .....	109
4. Zuständigkeit .....	109
5. Rechtsschutzbedürfnis .....	109
a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache .....	109
b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO .....	110
II. Beiladung .....	110
III. Begründetheit .....	110
1. Prüfungsmaßstab .....	110
2. Antragsgegner .....	111
3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung des Sofortvollzugs .....	111
4. Interessenabwägung .....	111
a) Abwägung der Interessen .....	111
b) Summarische Prüfung der Hauptsache .....	112
<b>C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde .....</b>	<b>112</b>
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges .....	113
II. Zulässigkeit der Klage .....	113
1. Klageart .....	113
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO .....	113
3. Widerspruchsverfahren .....	114
4. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	114
III. Beiladung .....	114
IV. Begründetheit .....	114
1. Obersatz, § 113 I S. 1 VwGO .....	114
2. Passivlegitimation, § 78 Nr. 1 VwGO .....	114

3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid.....	114
a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung .....	114
b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung .....	115
c) Festlegen der Rechtsgrundlage .....	115
4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides .....	115
5. Materielle Rechtmäßigkeit .....	115
a) Vertrauensschutz, Art. 50 BayVwVfG .....	115
aa) Nicht offensichtlich unzulässiger Nachbarrechtsbehelf .....	116
bb) Nicht offensichtlich unbegründeter Nachbarrechtsbehelf .....	116
b) Ggf. Ermessensprüfung .....	116
6. Rechtsverletzung des Klägers .....	116
<b>D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung.....</b>	<b>117</b>
I. Zulässigkeit der Klage .....	117
1. Klageart .....	117
2. Klagebefugnis .....	118
3. Vorverfahren .....	118
4. Sonstige Voraussetzungen .....	118
II. Beiladung .....	119
III. Begründetheit.....	119
1. Formelle Rechtmäßigkeit .....	119
2. Materielle Rechtmäßigkeit .....	119
a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit .....	119
b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB .....	120
aa) Sinn und Zweck des Einvernehmens.....	120
bb) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens.....	121
3. Rechtsverletzung .....	123
<b>E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme .....</b>	<b>123</b>
I. Zulässigkeit der Klage .....	124
II. Begründetheit.....	124
1. Obersatz § 113 I S. 1 VwGO .....	124
2. Passivlegitimation .....	124
3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen.....	124
a) Rechtsgrundlage .....	124
aa) Rechtsgrundlagen für baupolizeiliche Maßnahmen .....	124
bb) insbesondere Maßnahmen nach Art. 76 BayBO.....	125
b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach Art. 75, 76 BayBO.....	128
aa) Formelle Rechtmäßigkeit .....	128
bb) Materielle Rechtmäßigkeit.....	128
<b>F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung .....</b>	<b>132</b>
<b>§ 5 Rechtsschutz gegen Bauleitpläne .....</b>	<b>134</b>
<b>A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO).....</b>	<b>134</b>
I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages .....	135
1. Statthaftigkeit .....	135
a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO).....	135
aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) .....	135
bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB).....	135
cc) Sonstige Satzungen nach BauGB .....	138
dd) Örtliche Bauvorschriften i.S.v. Art. 81 I BayBO .....	138

b) Rechtswirksame Vorschriften .....	139
aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind .....	139
bb) Planreife Bebauungspläne .....	139
cc) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis .....	140
2. „Im Rahmen der (i.R.d.) Gerichtsbarkeit“ .....	143
3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis .....	143
a) Antrag .....	143
b) Antragsberechtigung .....	143
c) Antragsbefugnis .....	144
aa) natürlicher und juristischer Personen .....	144
bb) von Behörden .....	146
cc) Präklusion .....	146
4. Antragsfrist .....	147
5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO) .....	147
6. Rechtsschutzbedürfnis .....	147
a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung .....	147
b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage .....	148
c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde .....	148
II. Beiladung .....	148
III. Begründetheit der Normenkontrolle .....	148
1. Richtiger Antragsgegner .....	148
2. Prüfungsmaßstab .....	148
3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift .....	149
a) Rechtsgrundlage .....	149
b) Formelle Rechtmäßigkeit .....	149
aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde .....	149
bb) Das Planungsverfahren .....	151
c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift .....	160
aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB .....	161
bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB .....	162
cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB .....	164
dd) § 9 BauGB: Numerus clausus der möglichen Festsetzungen .....	167
ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB .....	168
ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB .....	168
d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften .....	174
e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB .....	174
aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB .....	174
bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB .....	175
4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig .....	180
IV. Entscheidung .....	180
<b>B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung .....</b>	<b>180</b>
I. Verfassungsbeschwerde .....	180
1. Zum Bundesverfassungsgericht .....	180
2. Zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof .....	180
II. Popularklage zum BayVerfGH .....	181
III. Zusatzprobleme .....	181
1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO .....	181
2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO .....	182
3. Normerlassklage .....	182