

| | |
|---|--------------|
| § 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 | 4 |
| I. Baugesetzbuch | 4 |
| II. Sächsische Bauordnung | 4 |
| III. Gesetzgebungskompetenz | 4 |
| IV. Sonstige Rechtsvorschriften | 4 |
| § 2 DAS BEGEHREN EINER BAUGENEHMIGUNG | 6 |
| A) Sachentscheidungsvoraussetzungen der Klage | 6 |
| B) Sachentscheidungskompetenz des Gerichts | 6 |
| I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges | 6 |
| II. Sachliche und örtliche Zuständigkeit des Gerichts | 7 |
| C) Zulässigkeit der Klage | 7 |
| I. Klageart | 7 |
| 1. Nähere Qualifikation der Baugenehmigung | 7 |
| 2. Abgrenzung zu weiteren baurechtlichen Genehmigungen | 8 |
| a) Der Vorbescheid (§ 75 SächsBO) | 9 |
| b) Die Teilbaugenehmigung (§ 74 SächsBO) | 10 |
| II. Klagebefugnis | 11 |
| III. Vorverfahren | 11 |
| IV. Frist | 11 |
| V. Beteiligungs- und Prozessfähigkeit, §§ 61, 62 VwGO | 12 |
| VI. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen | 12 |
| D) Beiladung, § 65 VwGO | 12 |
| E) Begründetheit der Verpflichtungsklage | 13 |
| I. Obersatz | 13 |
| II. Passivlegitimation | 14 |
| 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 | 15 |
| V. Genehmigungspflichtigkeit | 16 |
| 1. Der Grundsatz des § 59 I SächsBO | 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 § 61 SächsBO | 17 |
| b) Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO | 18 |
| c) Fliegende Bauten | 19 |
| d) Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften | 19 |
| e) Verhältnis zur Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften | 19 |
| VI. Genehmigungsfähigkeit | 20 |
| 1. Bindung der Verwaltung | 20 |
| a) Anspruch aus Zusicherung, § 38 I VwVfG | 21 |
| b) Anspruch aus öffentlich-rechtlichem Vertrag, §§ 54 ff. VwVfG | 21 |
| c) Bindungswirkung des Vorbescheids, § 75 S. 2 SächsBO | 22 |
| d) Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung | 25 |
| e) Bindungswirkung der Teilbaugenehmigung | 26 |
| 2. Die Regelung der §§ 72, 63, 64 SächsBO | 27 |
| a) Prüfungsmaßstab des § 64 SächsBO | 27 |
| b) § 63 SächsBO – vereinfachtes Genehmigungsverfahren | 30 |
| aa) Prüfungsumfang | 30 |
| bb) Weitere Folgen des eingeschränkten Prüfprogramms | 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 | 41 |
| 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 | 49 |
| cc) Die Zulässigkeit nach § 34 II BauGB | 51 |
| dd) Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte | 52 |
| d) Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB | 52 |
| aa) Allgemeines | 52 |
| bb) Zulässigkeit eines privilegierten Vorhabens gem. § 35 I BauGB | 53 |
| cc) Zulässigkeit eines sonstigen, nichtprivilegierten Vorhabens gem. § 35 II BauGB ... | 57 |
| dd) Teilprivilegierte Vorhaben | 59 |
| ee) Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land | 59 |
| e) Zulässigkeit nach § 33 BauGB | 60 |
| aa) Prüfungsschema zu § 33 BauGB | 60 |
| bb) Die Regelung im Einzelnen | 60 |
| f) Bestandsschutz; eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition | 61 |
| aa) Bestandsschutz | 61 |
| bb) Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition | 62 |
| g) Einvernehmen der Gemeinde | 63 |

| | |
|---|-----------|
| h) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde..... | 63 |
| i) Erschließung..... | 63 |
| j) Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen | 64 |
| aa) Sinn und Zweck..... | 64 |
| bb) Voraussetzung für eine Veränderungssperre..... | 64 |
| cc) Auswirkung auf die Zulässigkeit eines Vorhabens | 64 |
| dd) Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB..... | 65 |
| 4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit..... | 66 |
| a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts | 67 |
| b) Die Generalklausel des § 3 SächsBO..... | 67 |
| aa) Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, § 3 S. 1 SächsBO..... | 68 |
| bb) Die natürlichen Lebensgrundlagen, § 3 S. 1 SächsBO | 68 |
| c) Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften | 68 |
| aa) Abstandsflächen (§ 6 SächsBO) | 68 |
| bb) Baugestaltung (§ 9 SächsBO)..... | 69 |
| cc) Baustellen (§ 11 SächsBO)..... | 70 |
| dd) Garagen und Stellplätze | 70 |
| 5. Prüfung sonstigen öffentlichen Rechts, § 63 S. 1 Nr. 3 SächsBO..... | 71 |
| VII. Rechtsverletzung..... | 71 |
| VIII. Entscheidungsrelevanter Zeitpunkt..... | 71 |
| F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO | 72 |
| G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage | 72 |
| § 3 WEITERE FÄLLE DER VERPFLICHTUNGSKLAGE | 78 |
| A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung | 78 |
| I. Anspruch auf den Vorbescheid..... | 78 |
| II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung | 78 |
| B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung | 79 |
| I. Die Teilungsgenehmigung | 79 |
| 1. Passivlegitimation | 79 |
| 2. Genehmigungspflichtigkeit..... | 80 |
| 3. Genehmigungsfähigkeit | 80 |
| a) Formelle Voraussetzungen | 80 |
| b) Versagungsgründe gem. § 22 IV BauGB..... | 80 |
| II. Das Fiktionszeugnis..... | 80 |
| III. Die Freistellungserklärung | 80 |
| C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten..... | 80 |
| § 4 DIE ANFECHTUNG VON VERWALTUNGSAKTEN..... | 83 |
| A) Die Nachbarklage | 83 |
| I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges | 83 |
| II. Zulässigkeit der Nachbarklage | 84 |

| | |
|---|------------|
| 1. Klageart..... | 84 |
| 2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO..... | 84 |
| a) Möglichkeitstheorie und Schutznormtheorie..... | 84 |
| b) Gebot der Rücksichtnahme..... | 86 |
| c) Grundrechte..... | 86 |
| d) Der Nachbarbegriff im Baurecht..... | 87 |
| aa) Räumliche Abgrenzung..... | 87 |
| bb) Personelle Abgrenzung..... | 87 |
| cc) Sonderfall: Eigentümer des Baugrundstücks als „Nachbar“..... | 88 |
| e) Verzicht/Verwirkung..... | 89 |
| aa) Nachbarunterschrift nach § 70 II SächsBO..... | 89 |
| bb) nur formelle Präklusion nach § 10 III S. 5 BImSchG..... | 90 |
| f) Unzulässige Rechtsausübung..... | 90 |
| g) Rechtsmittelverzicht..... | 91 |
| 3. Vorverfahren..... | 91 |
| a) Widerspruchsfrist bei unterbliebener Zustellung..... | 91 |
| b) Verwirkung aus anderen Gründen..... | 93 |
| 4. Klagefrist..... | 94 |
| 5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen..... | 94 |
| III. Beiladung, § 65 VwGO..... | 94 |
| IV. Begründetheit..... | 95 |
| 1. Obersatz..... | 95 |
| 2. Passivlegitimation..... | 95 |
| 3. Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung..... | 96 |
| a) Festlegung der Rechtsgrundlage..... | 96 |
| b) Formelle Rechtmäßigkeit..... | 96 |
| aa) Sachliche Zuständigkeit..... | 97 |
| bb) Örtliche Zuständigkeit..... | 98 |
| cc) Das Genehmigungsverfahren..... | 98 |
| c) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung..... | 100 |
| d) Subjektive Rechtsverletzung des Klägers..... | 101 |
| e) Wichtige nachbarschützende Vorschriften..... | 102 |
| aa) Drittschützende Normen im Bauplanungsrecht..... | 102 |
| bb) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht..... | 108 |
| cc) Grundrechte..... | 109 |
| dd) Verfahrensvorschriften..... | 110 |
| B) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung..... | 111 |
| I. Zulässigkeit des Antrags nach §§ 80 V, 80a III VwGO..... | 112 |
| 1. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges..... | 113 |
| 2. Statthaftigkeit des Antrags..... | 113 |
| 3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog..... | 113 |
| 4. Zuständigkeit..... | 113 |
| 5. Rechtsschutzbedürfnis..... | 114 |
| a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache..... | 114 |
| b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO..... | 114 |
| II. Beiladung..... | 115 |
| III. Begründetheit..... | 115 |
| 1. Prüfungsmaßstab..... | 115 |
| 2. Antragsgegner..... | 115 |

| | |
|---|------------|
| 3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung der sofortigen Vollziehung | 116 |
| 4. Interessenabwägung | 116 |
| a) Abwägung der Interessen | 116 |
| b) Summarische Prüfung der Hauptsache | 116 |
| C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde | 117 |
| I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges | 118 |
| II. Zulässigkeit der Klage | 118 |
| 1. Klageart | 118 |
| 2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO | 118 |
| 3. Widerspruchsverfahren | 118 |
| 4. Klagefrist | 118 |
| 5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen | 118 |
| III. Beiladung | 118 |
| IV. Begründetheit | 119 |
| 1. Obersatz, § 113 I S. 1 VwGO | 119 |
| 2. Passivlegitimation, § 78 Nr. 1 VwGO | 119 |
| 3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid | 119 |
| a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung | 119 |
| b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung | 119 |
| c) Festlegen der Rechtsgrundlage | 120 |
| 4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides | 120 |
| 5. Materielle Rechtmäßigkeit | 120 |
| a) Vertrauensschutz, § 50 VwVfG | 120 |
| aa) Nicht offensichtlich unzulässiger Nachbarrechtsbehelf | 121 |
| bb) Nicht offensichtlich unbegründeter Nachbarrechtsbehelf | 121 |
| b) Ggf. Ermessensprüfung | 121 |
| 6. Rechtsverletzung des Klägers | 121 |
| D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung | 122 |
| I. Zulässigkeit der Klage | 122 |
| 1. Klageart | 122 |
| 2. Klagebefugnis | 123 |
| 3. Vorverfahren | 123 |
| 4. Sonstige Voraussetzungen | 123 |
| II. Beiladung | 124 |
| III. Begründetheit | 124 |
| 1. Formelle Rechtmäßigkeit | 124 |
| 2. Materielle Rechtmäßigkeit | 124 |
| a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit | 124 |
| b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB | 124 |
| aa) Sinn und Zweck des Einvernehmens | 125 |
| bb) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens | 126 |
| 3. Rechtsverletzung | 128 |
| E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme | 128 |
| I. Zulässigkeit der Klage | 129 |
| II. Begründetheit | 129 |

| | |
|---|------------|
| 1. Obersatz § 113 I S. 1 VwGO | 129 |
| 2. Passivlegitimation | 129 |
| 3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen | 129 |
| a) Rechtsgrundlage | 129 |
| aa) Rechtsgrundlagen für baupolizeiliche Maßnahmen | 129 |
| bb) insbesondere Maßnahmen nach § 80 SächsBO | 130 |
| b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach §§ 79, 80 SächsBO | 133 |
| aa) Formelle Rechtmäßigkeit | 133 |
| bb) Materielle Rechtmäßigkeit | 133 |
| F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung | 137 |
| § 5 RECHTSSCHUTZ GEGEN BAULEITPLÄNE | 139 |
| A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) | 139 |
| I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages | 140 |
| 1. Statthaftigkeit | 140 |
| a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO) | 140 |
| aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) | 140 |
| bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB) | 140 |
| cc) Sonstige Satzungen nach BauGB | 143 |
| dd) Örtliche Bauvorschriften i.S.v. § 89 I SächsBO | 143 |
| b) Rechtswirksame Vorschriften | 143 |
| aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind | 144 |
| bb) Planreife Bebauungspläne | 144 |
| cc) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis | 144 |
| 2. „Im Rahmen der Gerichtsbarkeit“ | 148 |
| 3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis | 149 |
| a) Antrag | 149 |
| b) Antragsberechtigung | 149 |
| c) Antragsbefugnis | 149 |
| aa) natürlicher und juristischer Personen | 149 |
| bb) von Behörden | 152 |
| 4. Antragsfrist | 152 |
| 5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO) | 152 |
| 6. Rechtsschutzbedürfnis | 152 |
| a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung | 152 |
| b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage | 153 |
| c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde | 153 |
| II. Beiladung | 153 |
| III. Begründetheit der Normenkontrolle | 153 |
| 1. Richtiger Antragsgegner | 153 |
| 2. Prüfungsmaßstab | 153 |
| 3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift | 154 |
| a) Rechtsgrundlage | 154 |
| b) Formelle Rechtmäßigkeit | 154 |
| aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde | 154 |
| bb) Das Planungsverfahren | 156 |
| c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift | 165 |
| aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB | 165 |
| bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB | 167 |

| | |
|---|------------|
| cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB | 168 |
| dd) § 9 BauGB: Numerus clausus der möglichen Festsetzungen..... | 171 |
| ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB | 172 |
| ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB | 172 |
| d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften..... | 178 |
| e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB..... | 178 |
| aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB..... | 178 |
| bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB..... | 179 |
| 4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig | 184 |
| IV. Entscheidung..... | 184 |
| B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung | 184 |
| I. Verfassungsbeschwerde | 185 |
| 1. Zum Bundesverfassungsgericht | 185 |
| 2. Zum Sächsischen Verfassungsgerichtshof..... | 185 |
| II. Zusatzprobleme | 185 |
| 1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO | 185 |
| 2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO | 186 |
| 3. Normerlassklage | 186 |