

<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	9
a) Der Vorbescheid (Art. 71 BayBO)	9
b) Die Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	10
II. Klagebefugnis	11
III. Vorverfahren	11
IV. Frist	11
V. Beteiligungs- und Prozessfähigkeit, §§ 61, 62 VwGO	12
VI. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	12
<b>D) Beiladung, § 65 VwGO</b>	<b>12</b>
<b>E) Begründetheit der Verpflichtungsklage</b>	<b>13</b>
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	16

IV. Formelle Genehmigungsvoraussetzungen .....	16
V. Genehmigungspflichtigkeit .....	16
1. Der Grundsatz des Art. 55 I BayBO .....	17
a) Der Begriff der baulichen Anlage .....	17
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung .....	18
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 .....	20
d) Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften .....	20
e) Verhältnis zur Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften .....	20
VI. Genehmigungsfähigkeit .....	22
1. Bindung der Verwaltung .....	22
a) Anspruch aus Zusicherung, Art. 38 I BayVwVfG .....	22
b) Anspruch aus öffentlich-rechtlichem Vertrag, Art. 54 ff. BayVwVfG .....	22
c) Bindungswirkung des Vorbescheids, Art. 71 S. 2 BayBO .....	23
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 .....	46
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 eines privilegierten Vorhabens gem. § 35 I BauGB .....	52
cc) Zulässigkeit eines sonstigen, nichtprivilegierten Vorhabens gem. § 35 II BauGB ..	56
dd) Teilprivilegierte Vorhaben .....	58
e) Zulässigkeit nach § 33 BauGB .....	58
aa) Prüfungsschema zu § 33 BauGB .....	58
bb) Die Regelung im Einzelnen .....	59
f) Bestandsschutz; eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition .....	60
aa) Bestandsschutz .....	60
bb) Die eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition .....	61
g) Einvernehmen der Gemeinde .....	61
h) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde .....	62
i) Erschließung .....	62

j) Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen .....	62
aa) Sinn und Zweck .....	62
bb) Voraussetzung für eine Veränderungssperre.....	63
cc) Auswirkung auf die Zulässigkeit eines Vorhabens .....	63
dd) Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB.....	63
4. Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit.....	65
a) Sinn und Zweck des Bauordnungsrechts .....	65
b) Die Generalklausel des Art. 3 BayBO .....	66
aa) Die öffentliche Sicherheit und Ordnung, Art. 3 S. 1 BayBO .....	66
bb) Die natürlichen Lebensgrundlagen, Art. 3 S. 1 BayBO .....	66
c) Einzelne materiell-rechtliche Vorschriften .....	67
aa) Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) .....	67
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) Zustimmung nach Art. 66 I BayBO .....	86
bb) nur formelle Präklusion nach § 10 III S. 5 BImSchG .....	87
f) Unzulässige Rechtsausübung.....	87
g) Rechtsmittelverzicht .....	88
3. Vorverfahren .....	88
4. Klagefrist .....	89
a) Klagefrist bei unterbliebener Zustellung.....	89
b) Verwirkung aus anderen Gründen .....	91
5. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	92
III. Beiladung, § 65 VwGO .....	92
IV. Begründetheit .....	92
1. Obersatz.....	93
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 .....	106
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 .....	109
3. Antragsbefugnis, § 42 II VwGO analog.....	109
4. Zuständigkeit.....	109
5. Rechtsschutzbedürfnis.....	110
a) Vorheriger Widerspruch in der Hauptsache.....	110
b) Vorheriger Eilantrag an die Behörde nach § 80a I VwGO .....	111
II. Beiladung .....	111
III. Begründetheit.....	111
1. Prüfungsmaßstab .....	111
2. Antragsgegner.....	112
3. Ggf. formelle Voraussetzungen der Anordnung des Sofortvollzugs.....	112
4. Interessenabwägung.....	112
a) Abwägung der Interessen .....	112
b) Summarische Prüfung der Hauptsache .....	113

<b>C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde .....</b>	<b>113</b>
I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges .....	114
II. Zulässigkeit der Klage .....	114
1. Klageart .....	114
2. Klagebefugnis, § 42 II VwGO .....	114
3. Widerspruchsverfahren .....	115
4. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	115
III. Beiladung .....	115
IV. Begründetheit .....	115
1. Obersatz, § 113 I S. 1 VwGO .....	115
2. Passivlegitimation, § 78 Nr. 1 VwGO .....	115
3. Rechtsgrundlage für den Aufhebungsbescheid .....	115
a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung .....	115
b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung .....	116
c) Festlegen der Rechtsgrundlage .....	116
4. Formelle Rechtmäßigkeit des Aufhebungsbescheides .....	116
5. Materielle Rechtmäßigkeit .....	116
a) Vertrauensschutz, Art. 50 BayVwVfG .....	116
aa) Nicht offensichtlich unzulässiger Nachbarrechtsbehelf .....	117
bb) Nicht offensichtlich unbegründeter Nachbarrechtsbehelf .....	117
b) Ggf. Ermessensprüfung .....	117
6. Rechtsverletzung des Klägers .....	117
<b>D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung .....</b>	<b>118</b>
I. Zulässigkeit der Klage .....	118
1. Klageart .....	118
2. Klagebefugnis .....	119
3. Vorverfahren .....	119
4. Sonstige Voraussetzungen .....	119
II. Beiladung .....	120
III. Begründetheit .....	120
1. Formelle Rechtmäßigkeit .....	120
2. Materielle Rechtmäßigkeit .....	120
a) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit .....	120
b) Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB .....	121
aa) Sinn und Zweck des Einvernehmens .....	121
bb) Rechtsfolge des fehlenden Einvernehmens .....	122
3. Rechtsverletzung .....	124
<b>E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme .....</b>	<b>125</b>
I. Zulässigkeit der Klage .....	125
II. Begründetheit .....	125
1. Obersatz § 113 I S. 1 VwGO .....	125
2. Passivlegitimation .....	125
3. Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen .....	125
a) Rechtsgrundlage .....	125
aa) Rechtsgrundlagen für baupolizeiliche Maßnahmen .....	126
bb) insbesondere Maßnahmen nach Art. 76 BayBO .....	127

b) Rechtmäßigkeit der baupolizeilichen Maßnahmen nach Art. 75, 76 BayBO .....	129
aa) Formelle Rechtmäßigkeit .....	129
bb) Materielle Rechtmäßigkeit .....	129
<b>F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung .....</b>	<b>134</b>
<b>§ 5 RECHTSSCHUTZ GEGEN BAULEITPLÄNE .....</b>	<b>136</b>
<b>A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) .....</b>	<b>136</b>
I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrages .....	137
1. Statthaftigkeit .....	137
a) Tauglicher Prüfungsgegenstand (§ 47 I Nr. 1 und 2 VwGO) .....	137
aa) Der Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) .....	137
bb) Nicht hingegen der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB) .....	137
cc) Sonstige Satzungen nach BauGB .....	140
dd) Örtliche Bauvorschriften i.S.v. Art. 81 I BayBO .....	140
b) Rechtswirksame Vorschriften .....	140
aa) Vorschriften, die „erlassen worden“ sind .....	140
bb) Planreife Bebauungspläne .....	141
cc) Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis .....	141
2. „Im Rahmen der Gerichtsbarkeit“ .....	144
3. Antrag, Antragsberechtigung, Antragsbefugnis .....	145
a) Antrag .....	145
b) Antragsberechtigung .....	145
c) Antragsbefugnis .....	145
aa) natürlicher und juristischer Personen .....	145
bb) von Behörden .....	148
4. Antragsfrist .....	148
5. Vorbehalt zugunsten der Verfassungsgerichtsbarkeit (§ 47 III VwGO) .....	149
6. Rechtsschutzbedürfnis .....	149
a) Rechtsmissbrauch und Verwirkung .....	149
b) Verhältnis zu Anfechtungs- und Verpflichtungsklage .....	149
c) Objektives Kontrollinteresse der Behörde .....	149
II. Beiladung .....	150
III. Begründetheit der Normenkontrolle .....	150
1. Richtiger Antragsgegner .....	150
2. Prüfungsmaßstab .....	150
3. Unwirksamkeit der angegriffenen Vorschrift .....	150
a) Rechtsgrundlage .....	151
b) Formelle Rechtmäßigkeit .....	151
aa) Zuständigkeit: Aufgabe der Gemeinde .....	151
bb) Das Planungsverfahren .....	153
c) Materielle Rechtmäßigkeit der angegriffenen Vorschrift .....	161
aa) Befugnis und Pflicht zur Planung: § 1 III BauGB .....	162
bb) Zweistufige Planung: Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB .....	163
cc) Verhältnis zu anderen Planungen, § 1 IV BauGB .....	165
dd) § 9 BauGB: Numerus clausus der möglichen Festsetzungen .....	168
ee) Die Planungsgrundsätze des § 1 V, VI BauGB .....	168
ff) Das Gebot der Abwägung des § 1 VII BauGB .....	169

---

d) Vereinbarkeit mit anderen höherrangigen Rechtsvorschriften.....	175
e) Die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB.....	175
aa) Der Ausnahmecharakter der §§ 214, 215 BauGB.....	175
bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB.....	176
4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig .....	180
IV. Entscheidung.....	181
<b>B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung .....</b>	<b>181</b>
I. Verfassungsbeschwerde .....	181
1. Zum Bundesverfassungsgericht .....	181
2. Zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof .....	181
II. Popularklage zum BayVerfGH.....	181
III. Zusatzprobleme .....	182
1. Vorläufiger Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO .....	182
2. Vorbeugender Rechtsschutz i.R.d. § 47 VwGO .....	182
3. Normerlassklage .....	183