

§ 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) 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	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
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	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) Abstandsf lächen (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
F) Vorläufiger Rechtsschutz, § 123 VwGO	70
G) Klausurfall zur Verpflichtungsklage	71
§ 3 WEITERE FÄLLE DER VERPFlichtUNGSKLAGE	76
A) Klage auf Vorbescheid oder Teilbaugenehmigung	76
I. Anspruch auf den Vorbescheid.....	76
II. Anspruch auf die Teilbaugenehmigung	76
B) Klage auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung	77
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
C) Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber einem Dritten.....	78
§ 4 DIE ANFECHTUNG VON VERWALTUNGSAKTEN	81
A) Die Nachbarklage	81
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 BlmSchG	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) Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung	107
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

C) Klage des Bauherrn gegen Aufhebungsbescheid der Ausgangsbehörde	113
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
D) Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung	118
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
E) Die Anfechtung einer baupolizeilichen Maßnahme	125
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
F) Klage des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung	134
§ 5 RECHTSSCHUTZ GEGEN BAULEITPLÄNE	136
A) Das Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO)	136
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 Ausnahmeharakter der §§ 214, 215 BauGB.....	175
bb) Die Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB.....	176
4. Keine eigene Rechtsverletzung nötig	180
IV. Entscheidung.....	181
B) Weitere prozessuale Problemstellungen im Bereich der Bauleitplanung	181
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