

Baugenehmigung

A. AGL / ErmGrdl § 75 I 1 BauO

B. formell

I. ordnungsgemäßer Antrag

II. richtige Behörde

grds. untere Bauaufsichtsbehörde, § 62 BauO:

- kreisfreie Städte
- große und mittlere kreisangehörige Städte (§ 4 GO: ab 25.000 Einwohner)
- der Kreis für kleine kreisangehörige Gemeinden

III. richtiges Verfahren

C. materiell

I. genehmigungsbedürftig

1. bauliche Anlage, § 2

A: auch Rückbauverpflichtung nach Ende der Pachtzeit ändert daran nichts

2. keine Ausnahmen §§ 65 ff.

II. genehmigungsfähig

kein Entgegenstehen öffentlichrechtlicher Normen

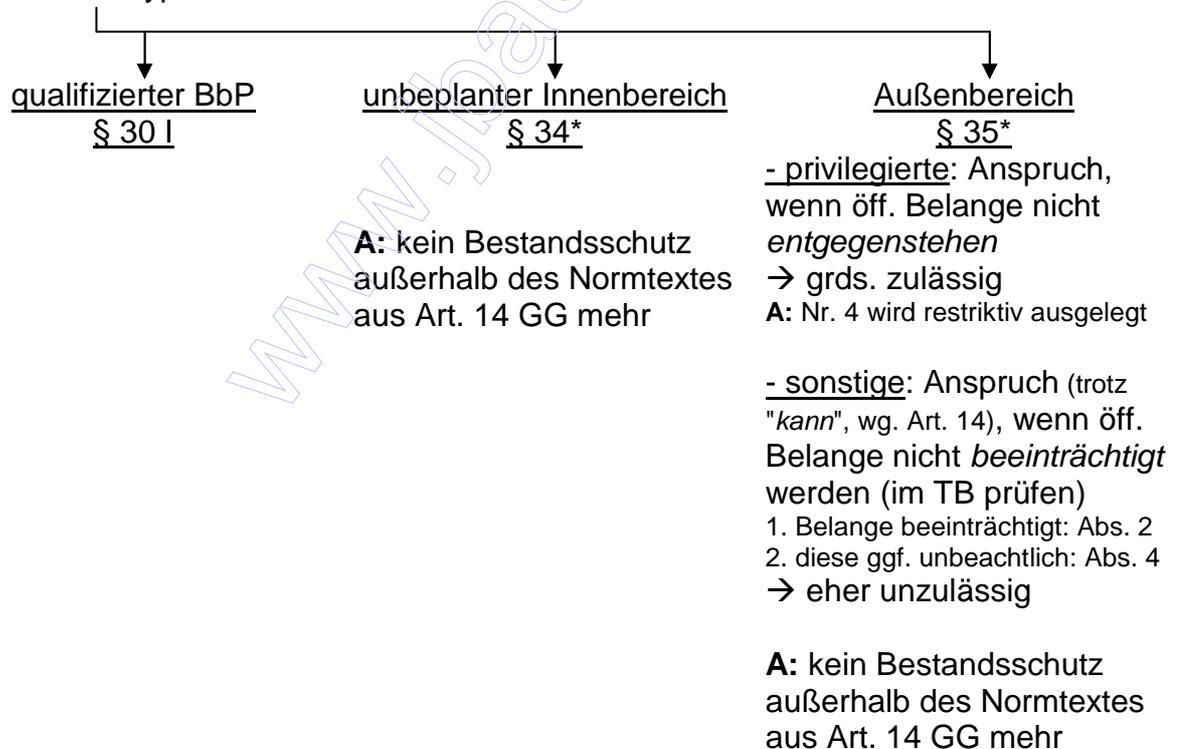
1. BauplanungsR, § 29 BauGB

a. bauliche Anlage

nicht ganz wie im BauO (weil LandesR nicht BundesR konkretisieren kann):
"Anlage, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden ist und bauplanungsrechtliche Relevanz hat"

b. Errichtung / Änderung / Nutzungsänderung

c. Gebietstyp



* ggf. i.V.m. § 30 III, wenn ein einfacher BbP vorliegt.

d. Einvernehmen der Gemeinde § 36 BauGB

A: nach neuer Rspr. des BVerwG nicht mehr nötig, wenn Baubehörde und Gemeinde identisch sind!

- 2. BauordnungsR
- 3. weitere einschlägige Normen
 - Denkmalschutz
 - Immissionsschutz (§§ 22 ff. BImSchG)
 - etc.

Vorbescheid § 71 BauO

auch darauf besteht entgegen des Wortlautes ein Anspruch (Ausfluss aus Art. 14 GG).

P: Rechtsnatur

- h.M.: vorweggenommener Teil der späteren Baugenehmigung bzgl. bauplanungsrechtlicher Gesichtspunkte. Diese müssen auch später so beurteilt werden, wie sie dort festgestellt wurden, es sei denn der Vorbescheid wird zurück genommen (§§ 48, 49 VwVfG)
- a.A.: wie Zusicherung i.S.d. § 38 VwVfG (also kaum Bindungswirkung)

Bebauungsplan

A. ErmGrdl: § 1 III

B. formell

I. Zuständigkeit

Gemeinde, § 2 I 1

II. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I 2)

A: wirkt sich nicht auf Rechtmäßigkeit des BbP aus!

2. Ausarbeitung

3. vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 I)

4. Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange (§ 4)

5. Beteiligung betroffener Gemeinden (§ 2 II)

ist Konkretisierung gemeindliche Selbstverwaltung, Art. 28 II (Planungshoheit). Kann bei Verletzung nachhaltiger Interessen ein Abwehrrecht der betr. Gemeinde gegen ein Vorhaben auslösen.

6. Billigungs- / Auslegungsbeschluss des Rates (nicht geregelt, vgl. aber § 3 II)

7. Auslegung (§ 3 II)

muss hinreichend lange (über 20 h/Woche) ausgelegt werden

8. Satzungsbeschluss des BbP durch Rat (§ 10 I)

9. Anzeige / Genehmigung des BbP (§ 10 II, III)

10. Inkraftsetzung (§ 10 III)

III. Form

der BbP ist eine gemeindliche Satzung, § 10 I

C. materiell

I. Erforderlichkeit (§ 1 III)

städtebaulich erforderlich = unbestRB, bei dem ausschließlich baurechtliche Aspekte zu berücksichtigen sind. Dann *muss* aufgestellt werden (Bürger haben aber keinen Rechtsanspruch auf Erlass)

A: Aufstellung zur Verhinderung eines Vorhabens (Negativplanung) ist unzulässig

II. Anpassung an Ziele der Raumordnung (§ 1 IV)

III. Zulässiger Inhalt § 9

darf nur die Vorgaben des § 9 + BauNVO enthalten

IV. Entwicklungsgebot § 8 II

muss grds. auf den FNP zurückgehen

V. Abwägungsgebot § 1 VII

A: Vorwegnahme der Entscheidung durch Vertrag (*Abwägungsausfall*)

BVerwG hat BbP für rechtmäßig erklärt, dem zwar nicht die geforderten Erwägungen zugrunde gelegt wurden, sondern ein ÖRV (der aber nichtig ist), wenn...

1. Vorwegnahme sachlich gerechtfertigt
2. Zuständigkeitsordnung (des Rates) gewahrt
3. genügt inhaltlich den Anforderungen an einen nach ordentlichem Ermessen erlassenen BbP

D. Fehler sind beachtlich §§ 214 ff.

I. Fehler beachtlich

1. formell-rechtliche Vorschriften (Abs. 1)
grds. unbeachtlich, es sei denn sie sind aufgeführt
2. Verstoß gegen Entwicklungsgebot (Abs. 2)
grds. beachtlich
3. Fehler im Abwägungsgebot (Abs. 3)

II. Frist § 215

es genügt, wenn irgendjemand den Fehler gerügt hat. Muss nicht der spätere ASt sein.

1. innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung
2. Jedermann
persönliche Betroffenheit egal

Normenkontrolle nach § 47 VwGO

A. Zulässigkeit

I. VwRechtsweg, § 40 ("im Rahmen der Gerichtsbarkeit des OVG")

II. Satzungen nach BauGB

A: nicht der FNP (keine Außenwirkung); außer es liegt eine Konzentrationsfläche nach § 35 III 3 vor, denn die hat ähnliche Wirkung wie ein BbP

P: vorbeugende Normenkontrolle

- h.M.: nicht möglich. § 47 setzt eine bereits verkündete (§ 10 III BauGB) Satzung voraus. Denn Bindungswirkung setzt erst mit Verkündung ein, davor kann der GesGeb noch ändern, wie er will.

Folge-P:

- BVerwG: vorbeugende FK statthaft
- a.A.: vorbeugende Unterlassungsklage gegen Inkraftsetzen (d.h. Verkündung) statthaft
- m.M.: wenn Planentwürfe als Grdl. für § 33 BauGB dienen können, dann vorbeugende Kontrolle.

III. Antragsbefugnis § 47 II 1

Rechtsverletzung zur jetzigen oder in absehbarer Zeit befürchtet

- Eigentümer
- Käufer / Auflassungsvorgemerkte
- **P:** Mieter
 - BVerwG: (+)
 - a.A.: (-)

IV. Rechtsschutzbedürfnis

Eilantrag nach Abs. 4 ist (wie bei 80 V, 123) schon vor Stellung des Normantrages in der Hauptsache statthaft.

V. Frist § 47 II 1

B. Begründetheit

s.o.

Nachbarschutz im Baurecht

A. Zulässigkeit

I. VwRechtsweg

II. statthafte Antragsart

A: keine Bekanntgabe ggü. Nachbarn

privat erlangte Kenntnis ist keine Bekanntgabe i.S.d. § 43 I 1 VwVfG, d.h. der VA ist dem Nachbarn ggü. nicht wirksam geworden. Für eine Anfechtungssituation genügt es aber, wenn die Baugenehmigung irgendjemandem bekannt gegeben (= wirksam) wurde.

1. Anfechtungsklage

2. im Einstweiligen: § 80a

A: im BauR nach § 212a BauGB grds. keine Suspensivwirkung!

P: faktischer Vollzug

Bauherr missachtet aufschiebende Wirkung

- h.M.: Maßnahmen zur Sicherung und Vollzugaufhebung: §§ 80 I Nr. 2, 80 V 3

- m.M.: Antrag nach § 123 gegen Behörde auf Einschreiten

III. Antragsbefugnis, § 42 II analog

Mglk. einer Rechtsverletzung (s.u.). Das allgemeine Prinzip der Rücksichtnahme gibt es nach BVerwG nicht. Es muss immer an eine Norm geknüpft werden.

IV. Rechtsschutzbedürfnis

P: Rechtsbehelf in der Hauptsache

- h.M.: muss eingelegt sein, obwohl Wortlaut das nicht sagt

- m.M.: entbehrlich

P: Antrag bei Behörde nötig?

- h.M.: nein, weil Verweisung in § 80 V-VIII ist Redaktionsversehen, weil § 80 IV nur für Kosten/Abgaben gilt, die nie Doppelwirkung haben können. Gleiches Ergebnis, wenn man RechtsGrdVw annimmt. Zudem kann das Gericht nach § 80a III auch Anordnungen nach Abs. 1 selbst "treffen".

- m.M.: ja, weil auch auf § 80 IV verwiesen wird; danach ist AStellung nötig

B. Beiladung

des Nachbarn gem. § 65 II VwGO

C. Begründetheit

"Der Antrag ist begründet, wenn das Aussetzungsinteresse das Vollzugsinteresse überwiegt. Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn die summarische Prüfung ergibt, dass die erhobene Anfechtungsklage erfolgreich sein wird."

I. Erfolgsaussichten der Hauptsache

"summarische Prüfung", aber in der Klausur eine normale Begründetheitsprüfung:

Der Kläger muss durch einen rechtswidrigen VA "in seinen Rechten" verletzt sein, d.h. es muss ein Verstoß gegen eine drittschützende Norm vorliegen. Das muss durch die Schutznormtheorie festgestellt werden. Indizien:

i. Erwähnung von Dritten

ii. Herausheben des geschützten Personenkreises

1. Bauordnungsrecht (BauO)

• Abstandsflächen § 6; h.M.: (+)

• Verunstaltungsgebot § 12; h.M.: (-)

→ aus Art. 14 GG (nicht aber der Mieter, h.M.) folgt Anspruch auf Einschreiten der Bauaufsicht aus § 61 I 2 BauO

2. Bauplanungsrecht (BauGB)

• BbP und Begründung (+)

• bei Ausnahmen nach § 31 aus § 15 BauNVO i.V.m. Gebot der Rücksichtnahme (+)

• bei Befreiungen: § 31 II (+)

• im Außenbereich § 35 (+), für privilegierte Nutzer

II. eigentliche Abwägung

wenn Erfolgsaussichten offen: Abwägung der Folgen von Vollzug / Nichtvollzug

P: Interessenabwägung bei rm VA?

- h.M.: hier wurde nur Erlassinteresse geprüft. Es muss aber noch ein besonderes Vollzugsinteresse dazu kommen (meist der Fall) → kleine Abwägung
- m.M.: kein Grund jmd. vom Vollzug eines rm VA zu verschonen

D. Rücknahme der Genehmigung

richtet sich nach §§ 48, 49 VwVfG

P: Ausschluss des Vertrauens § 50 VwVfG

- h.M.: der Drittspr. (s.o.) darf nicht offensichtlich unzulässig und nicht offensichtlich unbegründet sein
- m.M.: er darf nur nicht offensichtlich unzulässig sein

bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen

A. P: ErmGrdl

- h.M.: § 61 I 2 BauO, weil GesGeb die Überschrift auf "Befugnisse" erweitert hat
- m.M.: § 14 OBG, weil § 61 BauO regelt nur Zuständigkeiten

B. formell

I. Zuständigkeit (§ 62 BauO)

II. Verfahren (VwVfG)

III. Form

C. materiell

I. Anlage i.S.d. § 61

II. Verstoß gegen ÖR-Vorschriften

1. formelle Rechtswidrigkeit

Bauen ohne formelle Genehmigung

2. materielle Rechtswidrigkeit

a. nach derzeitigem Stand §§ 30, 34, 35 BauGB

b. hilfsweise bei Errichtung nach § 33

III. Auswahl des Mittels

1. Baueinstellung

2. Nutzungsuntersagung

3. Abbruchverfügung

A: hier formelle und materielle Rechtswidrigkeit nötig

IV. Adressat

nach §§ 17 ff. OBG (weil BauO = besonderes OrdnungsR)

A: kein Einschreiten gegen ähnliche Störer

z.B. einzelne Abrissverfügung bei vielen Schwarzbauten kann den Betr. in Art. 3 GG verletzen. Nur möglich, wenn für Diskriminierung sachliche Gründe vorliegen

- Auswählen eines Musterfalls, um nach Klärung gegen weitere vorzugehen
- Zusage auch gegen andere vorzugehen
- neue Schwarzbauten vor alten
- wenn Verschlechterung droht