

Baurecht - allgemeiner Prüfungsaufbau im Referendariat

I. Klagearten:

- Anfechtungsklage gegen belastenden Bescheid, § 42 I Var.1 VwGO
 - zu beachten bei Vorliegen eines **Haupt-VA**:
 - unselbstständige Nebenbestimmungen (also Teil der Gesamtregelung ohne eigene Ge- oder Verbotsaussage) sind grundsätzlich *nicht einzeln* anfechtbar
 - z. B. Befristung, Bedingung des VA und Widerrufsvorbehalt (§ 36 II Nr.2 und Nr.3 ThürVwVfG; § 71 III 1 ThürBO bei Baugenehmigung)
 - Ausnahme nach BVerwG: isolierte Anfechtbarkeit (+), wenn und sofern sie prozessual und materiell teilbar sind (§ 113 I 1 VwGO: "soweit") - eine Frage der Begründetheit
 - selbstständige Nebenbestimmungen (also mit zusätzlicher, eigener Regelung sowie mit eigenständiger Vollstreckbarkeit) sind Auflage und Auflagenvorbehalt
 - sie sind isoliert anfechtbar
 - ist der Rest-VA ohne sie nicht mehr sinnvoll oder rechtswidrig, ist die isolierte Anfechtung allerdings zulässig, aber unbegründet; ggf. als Verpflichtungsklage auf Neuerlass eines nebenbestimmungsfreien VA als Gericht auszulegen (§§ 86 III, 88 VwGO) oder als Rechtsanwalt umzustellen
 - im Baurecht bspw.: § 71 III 1 ThürBO hinsichtlich Baugenehmigung; Verpflichtung, Parkplätze oder öffentlich begehbbare Fläche zu schaffen gem. § 49 ThürBO; Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzung gem. § 11 IV ThürBO
- Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage, § 42 I Var.2 VwGO
 - Begehrt: Verpflichtung der Behörde, begünstigenden VA (Baugenehmigung, Bauvorbescheid) zu erlassen und Aufhebung des belastenden VA (Ausgangsbescheid in Gestalt des Widerspruchsbescheids in aller Regel), § 113 V 1 VwGO
 - dies sollte die Regel im Prozess des Bauherrn gegen die Behörde sein

II. Zulässigkeit

- Frist zur Klageerhebung: 1 Monat ab Bekanntgabe des VA, § 74 I 2 VwGO; ggf. Antrag auf Wiedereinsetzung nach § 60 II 1 VwGO binnen 2 Wochen nach Wegfall des Hindernisses
- besonderes Problem im Baurecht: **Drittschutz des Nachbarn**
 - nachbarschützende Norm hinsichtlich der Klagebefugnis: § 34 I BauGB (i.V.m. § 42 II VwGO; bei Eilantrag analog)
 - Gebietserhaltungsanspruch: jeder kann sich innerhalb des von ihm bewohnten Baugebiets i.S.d. BauNVO gegen artfremde Bebauung wehren (alle Vorhaben, die nicht generell oder ausnahmsweise nach der BauNVO zulässig sind)
 - Gebietsprägungserhaltungsanspruch nach § 15 I BauNVO: Vorhaben konterkariert bei generell-typisierender Betrachtung den prägenden Charakter eines Gebiets, obwohl es nach §§ 2 bis 14 BauNVO generell zulässig wäre (vgl. BVerwG NVwZ 2008, 786)
 - zu unterscheiden von § 15 I BauNVO, wonach generell-typisierender Betrachtung das Vorhaben dem Gebietscharakter nicht widerspricht, aber im konkreten Einzelfall gebietsunverträglich ist
 - oder das Vorhaben sendet Emissionen aus und der Nachbar ist unzumutbar und konkret betroffen (§ 15 I 2)
 - Abstandsflächen unterschritten nach § 6 ThürBO
 - Gebot der Rücksichtnahme als einzelfallbezogenen Drittschutz (mehr als Auslegungshilfe, nicht als eigenständiges, übergesetzliches Prinzip)
 - nach § 69 I ThürBO sollen die Nachbarn beteiligt werden; erfolgt eine Beteiligung nicht, so tritt erst nach 1 Jahr ab Kenntnisnahme des Baubeginns Verwirkung ein
 - klagt der Nachbar, ist der Bauherr gem. § 65 II VwGO notwendig beizuladen
 - **Eilantrag** des Nachbarn
 - nach § 212a I BauGB hat eine Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine Baugenehmigung **keine aufschiebende Wirkung**, weshalb das Gericht diese nur gem. § 80a III 2 i.V.m. § 80 V 1 VwGO *anordnen* kann (nicht wiederherstellen!)
 - Obersatz: Das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung überwiegt dem privaten Interesse an der Aussetzung des Antragstellers. (oder umgedreht)
 - anschließend summarische Prüfung der Voraussetzungen

III. Begründetheit

Anfechtungsklage: Obersatz nach § 113 I VwGO: Der Verwaltungsakt ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten.

Verpflichtungsklage: Obersatz nach § 113 V 1 VwGO: Die Ablehnung des Verwaltungsakts ist rechtswidrig und der Kläger dadurch in seine Rechten verletzt.

1) formelle Rechtmäßigkeit

- Anhörung gem. § 28 I ThürVwVfG; ggf. Nachholung bis zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung (bzw. Tatsacheninstanz), § 45 I Nr.3 ThürVwVfG
- Baugenehmigung in Schriftform, § 71 II ThürBO

2) materielle Rechtmäßigkeit

- Obersatz: Die Baugenehmigung ist zu erteilen, da dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, § 71 I 1 HS1 ThürBO (i.V.m. Art. 14 GG, wenn Eigentümer), oder:
- wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, § 71 I 1 HS2 ThürBO
 - gleiches gilt für eine Teilbaugenehmigung für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte, i.V.m. § 73 ThürBO
 - ebenso für Bauvorbescheid i.V.m. § 74 S.1 ThürBO
- **Genehmigungsbedürftigkeit des Vorhabens**
 - verfahrensfrei gem. § 60 ThürBO sind diverse Gebäude $\leq 10 \text{ m}^2$, Garagen und Carports, Gewächshäuser und Gartenlauben (i.S.d. § 1 I BKleinGartG), Schutzhütten, Solar- und Windkraftanlagen auf Dächern oder von geringer Größe, Kinderspielflächen usw.
 - genehmigungsfrei gem. § 61 I und II ThürBO
 - Wohngebäude (und genannten andere Gebäude) innerhalb und gemäß eines Bebauungsplanes, wenn die Gemeinde nicht gem. §§ 61 II Nr.3, III 2 ThürBO widersprochen hat
 - Alle übrigen Vorhaben sind genehmigungspflichtig!

- **Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens**
 - Ein Vorhaben ist zu genehmigen, wenn ihm keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (vgl. § 71 I 1 ThürBO). Dann muss die bauliche Anlage mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29ff. BauGB übereinstimmen.
 - Bauliche Anlage ist eine mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlage (§ 1 I 1 i.V.m. § 2 I ThürBO i.V.m. § 29 BauGB); zudem auch Campingplätze, Aufschüttungen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
 - Auch Änderung und Nutzungsänderung der Anlage umfasst!
 - Gebäude sind immer bauliche Anlagen, wenn sie von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, § 2 II ThürBO.

- a. Vorhabensstandort liegt im **bepflanzten Innenbereich**: Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Bebauungsplan überprüfen (nicht klausur-relevant)
 - § 30 I BauGB: qualifizierter Bebauungsplan
 1. Art der baulichen Nutzung, §§ 1ff. BauNVO
 2. Maß der baulichen Nutzung, §§ 16ff. BauNVO
 3. überbaubare Grundstücksflächen, § 23 BauNVO
 4. örtliche Verkehrsflächen
 - Abweichungen ggf. nach § 31 BauGB
 - Bebauungsplan ist übrigens eine *Satzung* nach § 10 BauGB; d.h. er kann Normenkontrolle § 47 I Nr.1 VwGO vor dem OVG überprüft werden
 - Ist der Bebauungsplan rechtswidrig i.S.v. §§ 214f. BauGB, ist der Bebauungsplan dennoch für jedermann verbindlich, soweit der Fehler unbeachtlich ist (§ 214) oder unbeachtlich geworden ist (§ 215). Soweit der Fehler beachtlich ist, ist der Bebauungsplan „ungültig“ und „unwirksam“ (vgl. § 47 V 2 VwGO) und entfaltet keine Rechtswirkungen. § 214 IV BauGB lässt aber durchaus zu, dass mittels eines „ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Fehlern“ der Bebauungsplan auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden und bis zur Behebung schwebend unwirksam ist.
 - Gemeinde kann eine sog. Veränderungssperre gem. §§ 14 I, 16 I BauGB beschließen, wodurch grundsätzlich genehmigungsfähige Vorhaben unzulässig werden.

- § 30 III BauGB: einfacher Bebauungsplan
 - liegt dann vor, wenn nicht mindestens eine der in Abs.1 genannten vier "Mindestfestsetzungen" für einen qualifizierten Bebauungsplan enthält
 - Alles, was nicht im einfachen Bebauungsplan geregelt ist, wird nach **§§ 34 und 35 BauGB** bestimmt!
 - Ein Gebiet kann auch trotz eines einfachen Bebauungsplanes zum Außenbereich gehören!

b. Vorhabensstandort liegt im nichtbeplanten Innenbereich, § 34 I BauGB

- Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (s.o.: Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage im bauplanungsrechtlichen Sinne)
- es liegt gerade *kein* Bebauungsplan vor
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt
 - → hier muss anhand des Sachverhalts argumentiert werden, ob und inwieweit das Ortsbild beeinträchtigt wird
 - Im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jede Bebauung, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Maßstab ist die bereits *vorhandene* Bebauung.
 - Ein "Einfügen" in die Eigenart der näheren Umgebung bestimmt sich primär nach dem Gebietstyp der BauNVO, sofern dazu ein Flächennutzungsplan existiert.
 - § 1 II BauNVO nennt die einzelnen Gebiete, die in §§ 2 bis 11 BauNVO definiert sind.
 - § 15 1 bestimmt, dass Anlagen unzulässig sind, die der Eigenart des Baugebietes in irgendeiner Form widersprechen.
 - Ferner können Anlagen trotz eines "Einfügens" soweit unzulässig, wie von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für das Gebiet unzumutbar sind, § 15 I 2 BauNVO.
 - Wenn *kein* Flächennutzungsplan vorhanden ist: das "Einfügen" ist nicht legaldefiniert, weshalb vier Kriterien vorliegen müssen:

1. Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbe etc., über § 34 II i.V.m. BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, Bauhöhen, **Abstandsflächen** [§ 6 ThürBO!], Stellplätze, Eigenart der näheren Umgebung)
 3. Bauweise (offen oder geschlossen, vgl. § 22 BauNVO)
 4. zu überbauende Fläche
 - dabei ist die Gesamtheit der näheren Umgebung zu berücksichtigen und nicht einzelne Gebäude, die besonders hoch sind oder anderweitig herausstechen
- zudem muss seine Erschließung gesichert (§ 34 I BauGB; *in Klausuren wohl immer!*), z. B. Straßenanbindung, Wasser, Energie

c. Bauen im Außenbereich, § 35 BauGB

- Vorhaben befindet sich im Außenbereich.
 - negativ definiert aus § 34 I 1 BauGB: alle Grundstücke, die nicht innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans liegen oder einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil angehören
- privilegiertes Vorhaben nach § 35 I Nr.1 bis 8 BauGB?
 - z. B. Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs, Tierhaltung, öffentliche Versorgung, Windenergieanlagen usw.
 - öffentliche Belange stehen nicht entgegen (Regelbeispiele in § 35 III BauGB)
 - darf auch nicht einfachem Bebauungsplan widersprechen, § 30 III BauGB
 - dann Bebauung zulässig
- wenn *nicht privilegiert* nach Abs.1, dann dürfen keine öffentlichen Belange entgegenstehen
 - Regelbeispiele des § 35 III BauGB in Klausur beachten, v.a. wenn das Vorhaben
 - den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (Nr.1), oder
 - den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans widerspricht (Nr.2)
 - schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft (Nr.3)
 - unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind (Nr.4)

- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet werden (Nr.5)
 - die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (Nr.7)
 - Vorhaben darf auch nicht einfachem Bebauungsplan widersprechen, § 30 III BauGB
 - Gemeinde muss gem. § 36 BauGB ihr Einvernehmen erteilt haben; dieses ist dann zu ersetzen, wenn sie willkürlich gehandelt hat

d. Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB

- Wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans bereits gefasst ist und anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht (sowie Voraussetzungen des § 33 I und II BauGB vorliegen), ist ein Vorhaben auch zulässig.