

C.H. Beck Baurecht

Der Bauverwaltungsprozess

Formelle, materielle und prozessuale Konfliktlagen des Bauverwaltungsrechts und ihre Lösungen

von

Michael Becker, Dr. Matthias Freund, Dr. Steffen Himmelmann, Andreas Keppler, Dr. Sebastian Lenz, Prof. Dr. Ralph Alexander Lorz, Dr. Andreas Merschmeier, Ulf Prechtel, Michael Raden, Dr. Michael Terwiesche

1. Auflage

[Der Bauverwaltungsprozess – Becker / Freund / Himmelmann / et al.](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](#) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Baurecht des Bundes](#)



Verlag C.H. Beck München 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 63180 1

beck-shop.de

Terwiesche (Hrsg.)
Der Bauverwaltungsprozess

beck-shop.de

beck-shop.de

Der Bauverwaltungsprozess

Formelle, materielle und prozessuale Konfliktlagen
des Bauverwaltungsrechts und ihre Lösungen

Herausgegeben von

Dr. Michael Terwiesche, LL. M.

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Düsseldorf

Bearbeitet von

Michael Becker

Hauptreferent beim Städte- und
Gemeindebund Nordrhein-Westfalen,
Düsseldorf

Dr. Matthias Freund

Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Verwaltungsrecht, Fachanwalt für
Bau- und Architekturrecht,
Fulda

Dr. Steffen Himmelmann

Stadtrechtsdirektor,
Voerde (NdrRh.)

Andreas Keppler

Richter am Landgericht,
Lüneburg

Dr. Sebastian Lenz

Richter am Verwaltungsgericht,
Hannover

Prof. Dr. Ralph Alexander Lorz

Heinrich-Heine-Universität,
Düsseldorf

Dr. Andreas Merschmeier

Richter am Verwaltungsgericht,
Düsseldorf

Ulf Prechtel

Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Verwaltungsrecht,
Düsseldorf

Michael Raden

Vorsitzender Richter am
Oberverwaltungsgericht, Bautzen

Dr. Michael Terwiesche, LL. M.

Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Verwaltungsrecht, Düsseldorf



Verlag C. H. Beck München 2012

beck-shop.de

Zitervorschlag:

Raden in Terwiesche, Der Bauverwaltungsprozess, R.n. 566

www.beck.de

ISBN 978 3 406 63180 1

© 2012 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Fotosatz H. Buck
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Umschlaggestaltung: Grafik Atelier Bruno Schachtner, Dachau

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

beck-shop.de

Vorwort

Die Anforderungen an das Planen und Bauen für Investoren werden aus verschiedenen Gründen immer komplexer. In vielen Städten werden die Entwicklungsflächen für zukünftige Bauvorhaben knapp. Überdies gestaltet sich seit der Finanzkrise die Finanzierung der Vorhaben schwieriger. Nicht zuletzt sind auch die Anforderungen der Kommunen an derartige Bauvorhaben gestiegen: Projekte sollen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zuträglich sein, eine entsprechende Energie- und Ressourceneffizienz vorweisen sowie insgesamt städtische Ziele unterstützen. Im Gegenzug wurden u.a. mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag Instrumente geschaffen, die es Investoren ermöglichen, viel effizienter eigene Zielvorstellungen in einem Verhandlungsprozess mit den Kommunen zu erreichen, ohne dass dabei die kommunalen Ressourcen zu stark in Anspruch genommen werden.

Eine wesentliche Konsequenz der gestiegenen Komplexität des Planens und Bauens ist die wachsende Bedeutung der formellen, materiellen und prozessualen Konfliktlagen im Bauverwaltungsrecht. Die Bauherren und ihre Berater stellt dies bei jedem Bauvorhaben vor neue Herausforderungen. Ein erfolgreicher Bau- und Planungsprozess erfordert mehr denn je Kenntnisse im sicheren Umgang mit möglichen Problemlagen und auch Lösungsmöglichkeiten im Bauverwaltungsprozess. Die Kenntnisse hierüber sind eine Schlüsselkompetenz für ein erfolgreiches Baumanagement. Die rechtzeitige Einbeziehung dieser Kenntnisse in die Planung und Realisierung von Bauvorhaben schafft einen ökonomischen Mehrwert bzw. kann dem Bauherrn Kosten in erheblichem Umfang einsparen helfen.

Dieses Buch bietet einen umfassenden Überblick über die wesentlichen Themenfelder und Problemlagen des Bauverwaltungsprozesses. Namhafte Autoren erläutern die Materie in ihrer gesamten Breite von den rechtlichen Grundlagen zur Durchführung eines Bauvorhabens bis zum Bebauungsplan und neuen investorenfreundlichen Instrumenten. Man kann jedem Bauherrn und jedem seiner Berater nur raten, dieses Buch aufmerksam zu lesen und vom gesammelten Wissen der Experten zu profitieren.

Düsseldorf
im Dezember 2011

Univ.-Prof. Dr. habil. Guido Spars,
Bergische Universität Wuppertal

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

| | Seite |
|---|-------|
| Inhaltsverzeichnis | IX |
| Abkürzungsverzeichnis | XXIII |
| Verzeichnis der abgekürzten Literatur | XXV |
| | |
| 1. Teil Die Durchführung eines Bauvorhabens durch den Bauherrn | 1 |
| A. Die Errichtung eines Bauvorhabens mit Baugenehmigung <i>(Merschmeier)</i> | 1 |
| B. Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen <i>(Terwiesche · Lenz)</i> | 50 |
| C. Bauvorhaben aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses <i>(Himmelmann)</i> | 83 |
| D. Projektrealisierung durch Investoren <i>(Terwiesche)</i> | 128 |
| E. Die Ausschreibungspflicht von Grundstücksgeschäften der öffentlichen Hand nach § 99 GWB <i>(Becker)</i> | 156 |
| F. Sonderbauten <i>(Terwiesche)</i> | 168 |
| G. Bauvorhaben ohne Baugenehmigung <i>(Terwiesche)</i> | 185 |
| | |
| 2. Teil Die Verhinderung eines Bauvorhabens durch Dritte <i>(Raden)</i> | 197 |
| A. Rechtsschutz des Nachbarn | 197 |
| B. Rechtsschutz durch Bürgerinitiativen | 283 |
| C. Rechtsschutz durch Umweltvereinigungen | 284 |
| D. Rechtsschutz durch einen Grundstückseigentümer bei Inanspruchnahme des Grundstücks für das Bauvorhaben | 287 |
| | |
| 3. Teil Ordnungsverfügungen des Bauordnungsamtes gegen den Bauherrn/Eigentümer | 291 |
| A. Abrissverfügung <i>(Terwiesche)</i> | 291 |
| B. Baustoppverfügung <i>(Freund)</i> | 311 |
| C. Nutzungsuntersagungsverfügung <i>(Freund)</i> | 333 |
| D. Sonstige nachträgliche Verfügungen <i>(Terwiesche)</i> | 348 |
| E. Vollstreckung von Bauordnungsverfügungen <i>(Himmelmann)</i> | 359 |
| | |
| 4. Teil Der Bebauungsplan <i>(Lorz)</i> | 385 |
| A. Das Planaufstellungsverfahren | 385 |
| B. Wann benötigt der Bauherr einen Bebauungsplan? | 408 |
| C. Der Nachbar will einen Bebauungsplan verhindern | 414 |
| D. Dritte wollen einen Bebauungsplan verhindern | 443 |
| | |
| 5. Teil Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche des Bauherrn und des Grundstückseigentümers <i>(Keppler)</i> | 445 |
| A. Schadensersatz und Entschädigung für rechtswidriges Verwaltungshandeln | 445 |
| B. Entschädigung | 484 |

| | | |
|----------------|--|-----|
| 6. Teil | Das Umlegungsverfahren (Prechtel) | 491 |
| A. | Einleitung | 491 |
| B. | Zielsetzung und Erforderlichkeit des Umlegungsverfahrens | 491 |
| C. | Allgemeine Grundsätze und rechtliche Einordnung der Umlegung.. | 494 |
| D. | Planerische Voraussetzungen der Umlegung | 495 |
| E. | Ablauf des Umlegungsverfahrens. | 497 |
| F. | Rechtsmittel | 511 |
| G. | Vereinfachte Umlegung | 517 |
| H. | Freiwillige Umlegung | 517 |
| | Stichwortverzeichnis | 519 |

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|---|----------|----------|-------|
| Abkürzungsverzeichnis | | XXIII | |
| Verzeichnis der abgekürzten Literatur | | XXV | |
| | | Rdn. | Seite |
| 1. Teil Die Durchführung eines Bauvorhabens durch den Bauherrn | 1 | 1 | |
| A. Die Errichtung eines Bauvorhabens mit Baugenehmigung (<i>Merschmeier</i>) .. | 2 | 1 | |
| I. Ausnahmen von der Baugenehmigungspflicht | 3 | 1 | |
| 1. Ausnahme von der Erlaubnispflicht | 3 | 1 | |
| 2. Freistellungsverfahren | 4 | 2 | |
| 3. Konzentrationswirkung anderer Sachentscheidungen | 5 | 2 | |
| II. Erforderlichkeit einer Baugenehmigung | 6 | 2 | |
| 1. Der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung | 7 | 2 | |
| a) Rechtsnatur der Baugenehmigung | 8 | 3 | |
| aa) Allgemeines | 8 | 3 | |
| bb) Sonderfall: Teilbaugenehmigung | 16 | 5 | |
| b) Verfahrensfragen | 17 | 6 | |
| c) Prüfungsumfang und Reichweite der Baugenehmigung .. | 20 | 7 | |
| III. Der baurechtliche Vorbescheid | 33 | 11 | |
| IV. Die Verweigerung der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde | 41 | 13 | |
| 1. Entgegenstehen von Vorschriften des Bauplanungsrechts (§§ 29 bis 38 BauGB) | 42 | 13 | |
| a) Vorhaben (§§ 29 BauGB) | 42 | 13 | |
| b) Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB | 43 | 14 | |
| aa) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .. | 46 | 15 | |
| bb) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21 BauNVO) ... | 82 | 27 | |
| cc) Bauweise (§ 22 BauNVO) | 84 | 28 | |
| dd) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) | 85 | 28 | |
| ee) Ausnahme (§ 31 I BauGB) | 86 | 29 | |
| ff) Befreiung (§ 31 II BauGB) | 87 | 29 | |
| gg) Sicherung der Erschließung | 94 | 32 | |
| c) Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB | 95 | 32 | |
| aa) Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils | 96 | 32 | |
| bb) Einhalten bzw. Überschreiten des durch die nähere Umgebung gezogenen Rahmens | 104 | 35 | |
| d) Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB | 109 | 36 | |
| 2. Entgegenstehen von Vorschriften des Bauordnungsrechts ... | 126 | 42 | |
| a) Abstandflächenvorschriften | 127 | 42 | |
| b) Stellplätze/Garagen | 129 | 44 | |
| c) Brandschutz | 130 | 45 | |
| 3. Entgegenstehen anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften ... | 133 | 45 | |
| a) Natur- und Landschaft | 134 | 45 | |
| b) Straßen- und Wegerecht | 135 | 46 | |
| c) Straßenverkehrsrecht | 136 | 46 | |
| d) Luftverkehrsrecht | 137 | 46 | |
| e) Immissionsschutzrecht | 138 | 47 | |
| V. Rechtsschutzfragen | 142 | 48 | |

| | | |
|---|-----|----|
| B. Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen (<i>Terwiesche</i>) | 145 | 50 |
| I. Änderung einer baulichen Anlage | 145 | 50 |
| 1. Bauliche Anlage | 145 | 50 |
| 2. Begriff der Änderung | 149 | 51 |
| 3. Abgrenzung zur Errichtung einer baulichen Anlage | 151 | 52 |
| 4. Änderung und Bestandsschutz | 152 | 53 |
| 5. Prüfung des Gesamtvorhabens nach einer Änderung als Einheit | 154 | 54 |
| II. Nutzungsänderung einer baulichen Anlage | 155 | 54 |
| 1. Begriff der Nutzungsänderung | 155 | 54 |
| 2. Bestandsschutz | 162 | 57 |
| 3. Prüfung des Gesamtvorhabens nach der Nutzungsänderung als Einheit | 163 | 57 |
| 4. Stellplätze und Garagen | 165 | 59 |
| 5. Rechtsfolge einer unzulässigen Nutzungsänderung | 166 | 59 |
| III. Abbruch einer baulichen Anlage | 169 | 60 |
| 1. Abbruch | 169 | 60 |
| 2. Abbruch und Denkmalschutz | 171 | 60 |
| IV. Denkmalschutzrechtliche Hindernisse (<i>Lenz</i>) | 175 | 62 |
| 1. Überblick | 175 | 62 |
| 2. Begriff des Denkmals | 178 | 63 |
| 3. Unterschutzstellung | 185 | 64 |
| 4. Genehmigungspflichtige Maßnahmen | 188 | 66 |
| 5. Voraussetzungen der Genehmigung | 196 | 68 |
| 6. Exkurs: Urheberrecht des Architekten | 199 | 69 |
| 7. Einzelfälle | 200 | 69 |
| 8. Insbesondere: Abbruch eines Denkmals | 204 | 70 |
| 9. Genehmigungsverfahren und Zuständigkeiten | 209 | 73 |
| 10. Eingriffsermächtigungen der Denkmalbehörden | 216 | 75 |
| 11. Finanzielle Förderungsmöglichkeiten im Überblick | 217 | 75 |
| V. Rechtsschutz bei verweigerter Änderungs-, Nutzungsände- rungs-, Abbruch- und denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis | 221 | 76 |
| 1. Verweigerter Änderungs-, Nutzungsänderungs- und Abbruchgenehmigung | 221 | 76 |
| a) Widerspruch | 221 | 76 |
| b) Verpflichtungsklage | 223 | 78 |
| aa) Zulässigkeit einer Verpflichtungsklage | 224 | 78 |
| bb) Begründetheit der Verpflichtungsklage | 230 | 79 |
| 2. Verweigerter denkmalschutzrechtliche Erlaubnis | 233 | 80 |
| 3. Einstweilige Anordnung auf Erteilung einer „vorläufigen Baugenehmigung“ gem. § 123 VwGO | 236 | 81 |
| C. Bauvorhaben aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses (<i>Himmelmann</i>) | 237 | 83 |
| I. Grundlagen | 237 | 83 |
| II. Rechtswirkungen des Planfeststellungsbeschlusses | 240 | 83 |
| 1. Konzentrationswirkung | 241 | 84 |
| 2. Gestaltungswirkung | 243 | 84 |
| 3. Duldungs- bzw. Ausschlusswirkung | 245 | 85 |
| 4. Enteignungsrechtliche Vorwirkung | 247 | 85 |
| III. Plangenehmigungen | 253 | 86 |
| IV. Das Planfeststellungsverfahren | 261 | 88 |
| 1. Verfahrensbeteiligte | 262 | 88 |
| 2. Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens | 265 | 89 |
| 3. Einreichung der Planunterlagen | 266 | 89 |
| 4. Behördenbeteiligung sowie Beteiligung von Umweltvereinigungen | 277 | 91 |

| | | |
|---|-----|-----|
| a) Behördenbeteiligung | 277 | 91 |
| b) Beteiligung von Naturschutzvereinigungen | 281 | 93 |
| c) Frist für die Abgabe behördlicher Stellungnahmen sowie der Stellungnahme von Umweltvereinigungen | 283 | 93 |
| 5. Öffentlichkeitsbeteiligung | 286 | 94 |
| 6. Einwendungen | 290 | 94 |
| 7. Präklusion nicht ordnungsgemäß oder rechtzeitig erhobener Einwendungen | 298 | 98 |
| 8. Erörterung des Plans | 301 | 98 |
| 9. Änderung des eingereichten Plans | 308 | 99 |
| 10. Stellungnahme der Anhörungsbehörde sowie zusammen- fassende Darstellung der Umweltauswirkungen | 312 | 100 |
| V. Der Planfeststellungsbeschluss | 316 | 100 |
| 1. Rechtscharakter | 316 | 100 |
| 2. Inhalt | 318 | 101 |
| 3. Planrechtfertigung | 320 | 102 |
| 4. Planbindungen | 323 | 102 |
| 5. Planerische Abwägung | 339 | 106 |
| a) Einzelheiten zu Abwägungsfehlern | 343 | 107 |
| aa) Optimierungsgebote | 344 | 107 |
| bb) Planungsalternativen | 346 | 107 |
| cc) Konfliktbewältigung | 347 | 108 |
| b) Entscheidungsvorbehalte | 350 | 108 |
| 6. Schutzauflagen | 358 | 110 |
| 7. Entschädigungsregelung | 366 | 112 |
| VI. Überschneidung der Planungskompetenzen verschiedener Planungsträger | 368 | 113 |
| 1. Abgrenzung der Zuständigkeit verschiedener Planungsträger .. | 368 | 113 |
| 2. Folgemaßnahmen und Bündelung von Vorhaben | 371 | 113 |
| 3. Abschnittsweise Planfeststellung | 377 | 119 |
| VII. Rechtsschutz | 379 | 119 |
| 1. Vorhabenträger | 381 | 119 |
| 2. Drittbetroffene | 383 | 120 |
| a) Mittelbar Betroffene | 387 | 120 |
| b) Eigentümer, denen gegenüber dem Planfeststellungs- beschluss enteignungsrechtliche Vorwirkung zukommt ... | 388 | 121 |
| c) Gemeinden | 389 | 121 |
| d) Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt | 390 | 121 |
| 3. Beachtlichkeit von Abwägungsfehlern | 392 | 122 |
| 4. Vorläufiger Rechtsschutz | 399 | 123 |
| a) Anordnung bzw. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung einer Klage | 399 | 123 |
| b) Einstweilige Anordnung insbesondere im Zusammen- hang mit Planergänzungsansprüchen | 403 | 124 |
| 5. Gegenstandswert | 404 | 124 |
| 6. Anmerkung: Plangenehmigungen | 406 | 127 |
| D. Projektrealisierung durch Investoren (<i>Terwiesche</i>) | 407 | 128 |
| I. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan | 407 | 128 |
| 1. Katalog vorhabenbezogener Bebauungspläne | 407 | 128 |
| 2. Zweck und Rechtswirkungen | 408 | 128 |
| 3. Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | 414 | 130 |
| a) Antrag des Investors | 414 | 130 |
| b) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) | 415 | 130 |
| c) Durchführungsvertrag | 416 | 131 |

| | Rdn. | Seite |
|--|------|-------|
| 4. Erschließung | 418 | 139 |
| 5. Rechtsschutz | 419 | 139 |
| a) Die Stadt verweigert die Aufstellung eines vorhaben- bezogenen Bebauungsplans | 419 | 139 |
| b) Ein Dritter wendet sich gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan | 420 | 140 |
| c) Das Vorhaben scheitert aus Gründen in der Sphäre der Stadt | 422 | 142 |
| d) Das Vorhaben scheitert aus Gründen in der Sphäre des Investors | 423 | 142 |
| II. Städtebauliche Verträge | 424 | 143 |
| 1. Katalog städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB | 425 | 143 |
| a) Vorbereitungs- und Durchführungsverträge, § 11 I 2 Nr. 1 BauGB | 425 | 143 |
| b) Förderungs- und Sicherungsverträge, § 11 Abs. I 2 Nr. 2 BauGB | 426 | 144 |
| c) Kostenübernahme- (Folgekosten-)verträge, § 11 I 2 Nr. 3 BauGB | 427 | 144 |
| d) Kraft-Wärme-Kopplungs-Verträge, § 11 I 2 Nr. 4 BauGB .. | 430 | 145 |
| 2. Unzulässige Vertragsinhalte | 431 | 145 |
| a) Angemessenheitsgebot und Koppelungsverbot | 432 | 146 |
| b) Keine Verpflichtung zum Aufstellen eines Bebauungs- plans mit bestimmten Inhalt | 434 | 147 |
| 3. Rechtsschutz bei Vertragsstörungen | 435 | 147 |
| E. Die Ausschreibungspflicht von Grundstücksgeschäften der öffentlichen Hand nach § 99 GWB (<i>Becker</i>) | 441 | 156 |
| I. Einführung | 441 | 156 |
| II. Der Einfluss des Vergaberechts auf den Städtebau auf der Grundlage der sog. Ahlhorn-Rechtsprechung des OLG Düsseldorf | 442 | 157 |
| III. Die Ausschreibungspflicht von Grundstücksgeschäften der öffentlichen Hand nach § 99 GWB vor dem Hintergrund der grundlegenden Entscheidung des EuGH vom 25.3.2010 | 443 | 157 |
| 1. Die Reform des § 99 GWB | 443 | 157 |
| 2. Die Vereinbarkeit des § 99 GWB mit dem europäischen Vergaberecht | 445 | 158 |
| a) Der Vorlagebeschluss des OLG Düsseldorf an den EuGH .. | 445 | 158 |
| b) Die Kernaussagen des EuGH in der Sache „Helmut Müller“ | 446 | 158 |
| c) Antworten auf offene Fragen und Praxistipps | 447 | 159 |
| aa) Anforderungen an eine „Bauverpflichtung“ | 448 | 159 |
| bb) Anforderungen an eine „Entgeltleistung“ | 450 | 160 |
| cc) Die Leistung des Auftragnehmers muss dem Auftraggeber „unmittelbar wirtschaftlich zugutekommen“ | 454 | 161 |
| dd) Die Baukonzession | 463 | 162 |
| ee) Zur Ausschreibungspflicht von Verträgen im Bereich des kooperativen Städtebaurechts | 466 | 163 |
| ff) Die Berechnung des Schwellenwertes | 475 | 165 |
| IV. Transparenzfordernisse aus dem europäischen Primärrecht | 479 | 167 |
| V. Zusammenfassung | 480 | 167 |
| F. Sonderbauten (<i>Terwiesche</i>) | 481 | 168 |
| I. Krankenhäuser | 482 | 168 |
| II. Hochhäuser | 483 | 169 |
| 1. Bauplanungsrecht | 483 | 169 |
| 2. Bauordnungsrecht | 485 | 169 |

| | R.dn. | Seite |
|---|------------|------------|
| III. Windkraftanlagen | 486 | 170 |
| 1. Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht | 486 | 170 |
| 2. Bauordnungsrecht | 500 | 175 |
| IV. Müllverbrennungsanlagen | 501 | 175 |
| 1. Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht | 501 | 175 |
| 2. Bauordnungsrecht | 504 | 176 |
| V. Gast- und Versammlungsstätten | 505 | 177 |
| 1. Gaststätten | 509 | 178 |
| 2. Versammlungsstätten | 512 | 180 |
| VI. Beherbergungsstätten | 513 | 180 |
| 1. Bauplanungsrecht | 513 | 180 |
| 2. Bauordnungsrecht | 516 | 181 |
| VII. Verkaufsstätten | 517 | 181 |
| VIII. Intensivtierhaltung und Biogasanlagen | 518 | 181 |
| 1. Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht | 518 | 181 |
| 2. Bauordnungsrecht | 523 | 183 |
| IX. Munitionszerlegungsbetriebe | 524 | 184 |
| 1. Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht | 524 | 184 |
| 2. Bauordnungsrecht | 525 | 184 |
| X. Rechtsschutz | 526 | 184 |
| G. Bauvorhaben ohne Baugenehmigung (<i>Terwiesche</i>) | 531 | 185 |
| I. Die genehmigungsfreien Bauvorhaben | 533 | 186 |
| 1. Typen von bauaufsichtlichen Verfahren | 533 | 186 |
| 2. Genehmigungs- (verfahrens)freie Vorhaben | 534 | 186 |
| 3. Genehmigungsfreistellungs- oder Anzeigeverfahren | 537 | 187 |
| II. Öffentliche Bauherren | 541 | 188 |
| 1. Einleitung | 541 | 188 |
| 2. Baubeginn bei Zustimmung | 544 | 189 |
| 3. Öffentliches Bauvorhaben und erforderliche fachgesetzliche Genehmigungen | 545 | 189 |
| III. Rechtsschutz | 550 | 191 |
| 1. Klage des Bauherrn auf Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen bei genehmigungsfreien Bauvorhaben | 550 | 191 |
| 2. Rechtsschutz des Nachbarn bei Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen | 554 | 193 |
| 3. Rechtsschutz des Nachbarn bei genehmigungsfreien Vorhaben und baurechtswidrigen Zuständen | 557 | 194 |
| 2. Teil Die Verhinderung eines Bauvorhabens durch Dritte (<i>Raden</i>) | 566 | 197 |
| A. Rechtsschutz des Nachbarn | 566 | 197 |
| I. Allgemeines | 566 | 197 |
| II. Begriff des Nachbarn | 576 | 199 |
| 1. Grundsätzliches | 576 | 199 |
| 2. Begriffsinhalt | 579 | 199 |
| a) Gesetzliche Regelungen | 579 | 199 |
| aa) Baden-Württemberg | 580 | 200 |
| bb) Bayern | 582 | 200 |
| cc) Hessen | 583 | 200 |
| dd) Niedersachsen | 584 | 200 |
| ee) Nordrhein-Westfalen | 585 | 200 |
| ff) Sachsen | 586 | 200 |
| gg) Zusammenfassung | 587 | 200 |
| b) Begriffsdefinitionen | 588 | 200 |
| bb) Dinglich Berechtigte | 593 | 202 |
| cc) Obligatorisch Berechtigte | 612 | 206 |

| | Rdn. | Seite |
|--|------|-------|
| dd) Eingerichteter und ausgeübter Gewerbetrieb | 622 | 208 |
| ee) Bauherr und Grundstückseigentümer | 626 | 209 |
| III. Rechtsschutz bei noch nicht vollendetem Bauvorhaben | 627 | 209 |
| 1. Grundsätzliches | 627 | 209 |
| 2. Widerspruch | 629 | 209 |
| a) Grundsätzliches | 629 | 209 |
| b) Notwendigkeit des Widerspruchsverfahrens | 630 | 210 |
| c) Zulässigkeit des Widerspruchs | 640 | 211 |
| aa) Statthaftigkeit | 641 | 211 |
| bb) Zuständige Behörde | 643 | 211 |
| cc) Form | 644 | 212 |
| dd) Frist | 654 | 214 |
| d) Begründetheit des Widerspruchs | 685 | 221 |
| aa) Prüfungsmaßstab | 685 | 221 |
| bb) Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung | 688 | 222 |
| cc) Rechtsverletzung | 690 | 222 |
| dd) Präklusion | 691 | 222 |
| 3. Anfechtungsklage | 695 | 224 |
| a) Grundsätzliches | 695 | 224 |
| b) Zulässigkeit der Anfechtungsklage. | 696 | 224 |
| aa) Form der Klageerhebung | 696 | 224 |
| bb) Begründung der Klage | 708 | 226 |
| cc) Frist der Klageerhebung | 710 | 227 |
| dd) Klagebefugnis | 725 | 229 |
| c) Begründetheit der Anfechtungsklage | 730 | 230 |
| aa) Grundsätzliches | 730 | 230 |
| bb) Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung | 731 | 230 |
| cc) Rechtsverletzung | 735 | 230 |
| 4. Nachbarschützende Vorschriften des Bauverwaltungsrechts | 738 | 232 |
| a) Grundsätzliches | 738 | 232 |
| b) Verfahrensrechte | 745 | 234 |
| c) Materielles Recht | 750 | 236 |
| aa) Bauplanungsrecht | 750 | 236 |
| bb) Bauordnungsrecht | 787 | 249 |
| cc) Grundrechte | 791 | 250 |
| 5. Aufschiebende Wirkung und sofortige Vollziehbarkeit | 793 | 250 |
| a) Sofortige Vollziehbarkeit | 793 | 250 |
| b) Rechtsschutz | 795 | 251 |
| aa) Verwaltungsbehördlicher Rechtsschutz | 795 | 251 |
| bb) Gerichtlicher Rechtsschutz | 813 | 255 |
| 6. Rechtsschutz gegen einen Planfeststellungsbeschluss | 843 | 264 |
| a) Grundsätzliches | 843 | 264 |
| b) Ausschluss des Widerspruchsverfahrens | 844 | 265 |
| c) Anfechtungsklage | 845 | 265 |
| aa) Klagefrist | 846 | 265 |
| bb) Klagebegründungsfrist | 848 | 266 |
| cc) Präklusion | 849 | 266 |
| dd) Nachbarschützende Vorschriften des Planfeststellungsrechts | 852 | 267 |
| ee) Aufhebung oder Planergänzung | 856 | 268 |
| d) Vorläufiger Rechtsschutz | 857 | 269 |
| 7. Baustoppverfügung durch die Bauaufsichtsbehörde nach Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung und Fortsetzung der genehmigten Tätigkeit durch den Bauherrn | 860 | 270 |
| a) Grundsätzliches | 860 | 270 |
| b) Erlass einer Baustoppverfügung | 861 | 270 |

| | | |
|--|-----|-----|
| aa) Rechtsgrundlage für die Anordnung einer Baustopp | 861 | 270 |
| bb) Antragserfordernis | 865 | 271 |
| cc) Sachbescheidungsinteresse | 866 | 271 |
| dd) Prüfungsmaßstab | 867 | 272 |
| ee) Rechtsschutz des Bauherrn | 872 | 273 |
| ff) Rechtsschutz des Nachbarn | 873 | 273 |
| 8. Gerichtliche Verhinderung von Vollzugsmaßnahmen nach Aussetzung des Vollzugs der Baugenehmigung | 874 | 274 |
| a) Grundsätzliches | 874 | 274 |
| b) Statthaftigkeit eines gerichtlichen Antrags | 876 | 274 |
| c) Prüfungsmaßstab und Regelungsinhalt | 878 | 275 |
| 9. Erlass einer Baustoppverfügung wegen Abweichens von der Baugenehmigung | 880 | 275 |
| a) Grundsätzliches | 880 | 275 |
| b) Rechtsgrundlage | 882 | 276 |
| c) Antrag | 883 | 276 |
| d) Voraussetzungen für eine Baueinstellungsverfügung | 884 | 276 |
| e) Ermessen | 886 | 276 |
| f) Rechtsschutz des Nachbarn bei Ablehnung einer Baustoppverfügung | 888 | 277 |
| 10. Verwirklichung des Bauvorhabens ohne Baugenehmigung | 891 | 279 |
| 11. Rechtsschutz bei Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen | 892 | 279 |
| a) Grundsätzliches | 892 | 279 |
| b) Baueinstellungsverfügung | 894 | 280 |
| c) Rechtsschutz des Nachbarn | 898 | 281 |
| IV. Rechtsschutz bei vollendetem Bauvorhaben | 901 | 281 |
| 1. Widerspruch | 901 | 281 |
| 2. Anfechtungsklage | 903 | 282 |
| 3. Vorläufiger Rechtsschutz | 904 | 282 |
| B. Rechtsschutz durch Bürgerinitiativen (<i>Raden</i>) | 906 | 283 |
| I. Begriff der Bürgerinitiative | 906 | 283 |
| II. Beteiligungsfähigkeit | 907 | 283 |
| C. Rechtsschutz durch Umweltvereinigungen (<i>Raden</i>) | 911 | 284 |
| I. Grundsätzliches | 911 | 284 |
| II. Anerkannte Umweltvereinigungen | 914 | 285 |
| 2. Zulässige Rechtsbehelfe | 917 | 286 |
| a) Entscheidungen im Sinne des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes | 918 | 286 |
| b) Entscheidungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Naturschutz-/Landschaftsgesetze der Länder | 921 | 287 |
| D. Rechtsschutz durch einen Grundstückseigentümer bei Inanspruchnahme des Grundstücks für das Bauvorhaben (<i>Raden</i>) | 923 | 287 |
| 3. Teil Ordnungsverfügungen des Bauordnungsamtes gegen den Bauherrn/Eigentümer | 928 | 291 |
| A. Abrissverfügung (<i>Terwiesche</i>) | 928 | 291 |
| I. Materielle Voraussetzungen | 928 | 291 |
| 1. Bauordnungsrechtliche Generalklausel keine Ermächtigungsgrundlage | 928 | 291 |
| 2. Ermächtigungsgrundlage | 929 | 291 |
| 3. Formelle und materielle Illegalität | 930 | 291 |
| 4. Ermessen | 933 | 293 |
| 5. Störerauswahl | 937 | 295 |

| | Rdn. | Seite |
|--|------|-------|
| 6. Bestimmtheit | 941 | 296 |
| 7. Verhältnismäßigkeit | 942 | 296 |
| II. Bestandsschutz | 945 | 297 |
| III. Für die bauliche Anlage existiert eine Baugenehmigung | 954 | 299 |
| 1. Feststellungswirkung der Baugenehmigung | 954 | 299 |
| 2. Aufhebung der Baugenehmigung gem. §§ 48; 49 VwVfG | 957 | 301 |
| 3. Abhilfentscheidung gem. § 72 VwGO | 958 | 301 |
| IV. Für die bauliche Anlage existiert keine Baugenehmigung | 959 | 301 |
| 1. Das Vorhaben ist genehmigungsfrei | 959 | 301 |
| 2. Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig | 962 | 302 |
| V. Duldung | 963 | 302 |
| VI. Verwirkung | 966 | 303 |
| VII. Rechtsschutz des Bauherrn/Eigentümers gegen die Abrissverfügung | 968 | 305 |
| 1. Widerspruch | 968 | 305 |
| 2. Anfechtungsklage | 971 | 306 |
| 3. Vorläufiger Rechtsschutz | 972 | 307 |
| 4. Formelle Anforderungen an die Anordnung der sofortigen Vollziehung | 974 | 308 |
| 5. Materielle Anforderungen an die Anordnung der sofortigen Vollziehung | 975 | 308 |
| B. Baustoppverfügung (<i>Freund</i>) | 981 | 311 |
| I. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen | 983 | 311 |
| 1. Zuständigkeit | 983 | 311 |
| 2. Verfahren: Anhörung des Betroffenen | 984 | 312 |
| 3. Form und Wirksamkeit | 985 | 312 |
| II. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen | 987 | 313 |
| 1. (Bauliche) Anlage | 987 | 313 |
| 2. (Bau-) Arbeiten | 988 | 313 |
| a) Begriff | 988 | 313 |
| b) Zeitliche Eingrenzung | 990 | 314 |
| 3. Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften | 995 | 315 |
| a) Formelle Rechtsverstöße | 996 | 316 |
| aa) Hauptfall: Bauen ohne Baugenehmigung | 997 | 316 |
| bb) Weitere gesetzliche Regelfälle | 999 | 317 |
| b) Materielle Rechtsverstöße | 1005 | 318 |
| 4. Inhaltliche Bestimmtheit | 1008 | 319 |
| 5. Adressat der Baustoppverfügung | 1009 | 319 |
| 6. Ermessen | 1011 | 320 |
| a) Entschließungsermessen/Regelerlassen der Behörde | 1012 | 320 |
| b) Auswahlermessen | 1019 | 322 |
| III. Sofortige Vollziehung von Baustoppverfügungen | 1022 | 324 |
| IV. Rechtsschutz gegen Baustoppverfügungen | 1025 | 325 |
| 1. Widerspruch | 1026 | 325 |
| 2. Anfechtungsklage | 1027 | 326 |
| 3. Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung .. | 1031 | 328 |
| V. Zuwiderhandlungen gegen Baustoppverfügungen/ Vollstreckung der Baustopps | 1038 | 332 |
| 1. Allgemeine Verwaltungsvollstreckung | 1039 | 332 |
| 2. Besondere Befugnisse nach den Landesbauordnungen | 1040 | 332 |
| VI. Ansprüche Dritter auf Durchsetzung von Baustoppverfügungen .. | 1041 | 332 |
| C. Nutzungsuntersagungsverfügung (<i>Freund</i>) | 1045 | 333 |
| I. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen | 1048 | 334 |
| 1. Zuständigkeit | 1048 | 334 |

| | Rdn. | Seite |
|---|------|-------|
| 2. Verfahren: Anhörung des Betroffenen | 1049 | 334 |
| 3. Form und Wirksamkeit | 1050 | 334 |
| II. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen | 1051 | 334 |
| 1. (Bauliche) Anlage | 1051 | 334 |
| 2. Nutzung | 1052 | 334 |
| a) Begriff | 1052 | 334 |
| b) Zeitliche Eingrenzung | 1055 | 335 |
| 3. Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften | 1056 | 336 |
| a) Formelle Rechtsverstöße | 1057 | 336 |
| aa) Formelle Rechtsverstöße ausreichend | 1057 | 336 |
| bb) Hauptfall: Nutzung ohne Baugenehmigung | 1058 | 336 |
| cc) Sonderproblem: Bestandsschutz | 1059 | 337 |
| b) Materielle Rechtsverstöße | 1069 | 340 |
| 4. Inhaltliche Bestimmtheit | 1070 | 340 |
| 5. Adressat | 1071 | 340 |
| 6. Ermessen | 1076 | 341 |
| a) Entschließungsermessen/Regelermessen der Behörde | 1077 | 342 |
| b) Auswahlermessen | 1079 | 343 |
| III. Sofortige Vollziehung | 1081 | 344 |
| IV. Rechtsschutz gegen Nutzungsuntersagungsverfügungen | 1082 | 344 |
| 1. Widerspruch | 1083 | 344 |
| 2. Anfechtungsklage | 1085 | 345 |
| 3. Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung .. | 1087 | 345 |
| V. Zuwiderhandlungen gegen Nutzungsuntersagungsverfügungen/Vollstreckung | 1088 | 347 |
| VI. Ansprüche Dritter auf Erlass von Nutzungsuntersagungsverfügungen | 1090 | 347 |
| D. Sonstige nachträgliche Verfügungen (<i>Terwiesche</i>) | 1091 | 348 |
| I. Brandschutz | 1103 | 351 |
| 1. Vorbeugender Brandschutz | 1104 | 352 |
| 2. Nachträglicher Brandschutz | 1106 | 352 |
| 3. Abweichungen und Befreiungen von Brandschutzanforderungen | 1111 | 355 |
| a) Bauordnungsrechtliche Abweichung | 1112 | 355 |
| b) Bauplanungsrechtliche Befreiung | 1116 | 356 |
| c) Ermessen des Bauaufsichtsamtes | 1118 | 357 |
| II. Gefährdung von Leib, Leben und Gesundheit | 1120 | 357 |
| III. Änderung der baulichen Anlage in eine Versammlungsstätte | 1121 | 358 |
| IV. Rechtsschutz bei nachträglichen Verfügungen | 1123 | 358 |
| 1. Begründung der nachträglichen Verfügung | 1123 | 358 |
| 2. Eilverfahren zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung, § 80 V VwGO | 1124 | 359 |
| E. Vollstreckung von Bauordnungsverfügungen (<i>Himmelmann</i>) | 1125 | 359 |
| I. Voraussetzungen für die Vollstreckung | 1125 | 359 |
| 1. Verwaltungszwang bezüglich Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen | 1127 | 360 |
| 2. Entscheidung über die Ausübung von Verwaltungszwang | 1132 | 361 |
| 3. Anordnung der sofortigen Vollziehung | 1134 | 361 |
| II. Zwangsmittel | 1145 | 363 |
| 1. Auswahl zwischen den verschiedenen Zwangsmitteln | 1146 | 364 |
| 2. Anforderungen aufgrund des Verhältnismäßigkeitsprinzips .. | 1150 | 365 |
| 3. Ersatzvornahme | 1154 | 365 |
| 4. Zwangsgeld | 1162 | 367 |
| 5. Ersatzzwangshaft | 1167 | 368 |
| 6. Unmittelbarer Zwang | 1173 | 369 |

| | Rdn. | Seite |
|---|-------------|------------|
| III. Abschnitte des Zwangsverfahrens | 1178 | 369 |
| 1. Androhung des Zwangsmittels | 1178 | 369 |
| 2. Festsetzung des Zwangsmittels | 1193 | 373 |
| 3. Anwendung der Zwangsmittel | 1196 | 373 |
| 4. Einstellung des Zwangsverfahrens | 1197 | 373 |
| IV. Sofortiger Vollzug und unmittelbare Ausführung | 1200 | 374 |
| V. Rechtsschutz des Bauherren oder sonstigen Verpflichteten gegen Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung | 1210 | 376 |
| 1. Rechtsschutz beim Vorliegen eines Verwaltungsakts | 1211 | 376 |
| 2. Rechtsschutz gegen Realakte sowie vorbeugender Rechts- schutz gegen Vollstreckungsmaßnahmen | 1215 | 377 |
| VI. Rechtsschutz von Nachbarn gegen das Unterlassen der Verwaltungsvollstreckung | 1221 | 378 |
| VII. Erlass einer einstweiligen Anordnung mit Bezug auf ein Tätigwerden der Bauordnungsbehörde | 1224 | 380 |
| 4. Teil Der Bebauungsplan (Lorz) | 1234 | 385 |
| A. Das Planaufstellungsverfahren | 1234 | 385 |
| I. Der Planaufstellungsbeschluss | 1236 | 385 |
| II. Vorgezogene Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit | 1243 | 388 |
| 1. Die frühzeitige Behördenbeteiligung | 1244 | 388 |
| 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 1246 | 389 |
| III. Die förmliche Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung | 1251 | 390 |
| 1. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 1252 | 391 |
| 2. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit | 1256 | 392 |
| 3. Gemeinsamkeiten und Sonderfälle der Beteiligungsverfahren .. | 1266 | 396 |
| a) Beteiligung im Planänderungsverfahren | 1268 | 396 |
| b) Beteiligung im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren | 1270 | 397 |
| IV. Die Umweltprüfung | 1275 | 399 |
| V. Der Satzungsbeschluss | 1284 | 402 |
| VI. Genehmigungsverfahren | 1288 | 403 |
| VII. Ausfertigung, Bekanntmachung und Inkrafttreten | 1293 | 405 |
| VIII. Bauleitplanung und Bürgerbegehren | 1297 | 406 |
| B. Wann benötigt der Bauherr einen Bebauungsplan? | 1300 | 408 |
| I. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) | 1302 | 408 |
| II. Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) | 1309 | 410 |
| III. Anspruch und Klage auf Aufstellung eines Bebauungsplans | 1313 | 411 |
| IV. Anregung zur Aufstellung eines Bebauungsplans | 1317 | 412 |
| V. Beteiligungsmöglichkeiten des Bauherrn im Planaufstellungs- verfahren | 1318 | 412 |
| C. Der Nachbar will einen Bebauungsplan verhindern | 1324 | 414 |
| I. Gründe für die Verhinderung eines Bebauungsplans | 1325 | 414 |
| II. Der Bebauungsplan ist noch nicht bekanntgemacht | 1327 | 415 |
| 1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung | 1328 | 415 |
| 2. Förmliche Bürgerbeteiligung und Präklusion | 1329 | 415 |
| III. Der Bebauungsplan ist bekanntgemacht | 1332 | 416 |
| 1. Geltendmachung von Rechtsverletzungen gegenüber der Baubehörde | 1333 | 416 |
| a) Beachtliche Rechtsverletzungen | 1335 | 417 |
| aa) Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften .. | 1337 | 418 |
| bb) Verstoß gegen das Entwicklungsgebot | 1349 | 422 |
| cc) Der Sonderfall des beschleunigten Verfahrens | 1353 | 423 |
| dd) Fehler in der Abwägung | 1356 | 424 |

| | Rdn. | Seite |
|---|-------------|------------|
| b) Fristen | 1383 | 433 |
| c) Formvorschriften | 1387 | 435 |
| 2. Gerichtliches Normenkontrollverfahren | 1390 | 435 |
| a) Fristen | 1391 | 436 |
| b) Antragsbefugnis und Präklusion | 1394 | 437 |
| c) Begründetheit und Rechtsfolgen | 1404 | 441 |
| d) Einstweilige Anordnungen | 1410 | 442 |
| D. Dritte wollen einen Bebauungsplan verhindern | 1412 | 443 |
| I. Der Grundstückseigentümer will einen Bebauungsplan verhindern | 1413 | 443 |
| II. Interessenverbände und sonstige Dritte wollen einen Bau- ungsplan verhindern | 1415 | 444 |
| 5. Teil Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche des Bauherrn und des Grundstückseigentümers (Keppeler) | 1418 | 445 |
| A. Schadensersatz und Entschädigung für rechtswidriges Verwaltungshandeln | 1418 | 445 |
| I. Grundsätze des Amtshaftungsanspruchs | 1419 | 445 |
| 1. Die Amtspflichtverletzung | 1422 | 446 |
| a) Einzelne Amtspflichten | 1423 | 446 |
| b) Drittgerichtetheit | 1429 | 447 |
| 2. Verschulden | 1432 | 448 |
| 3. Kausalität und Zurechnungszusammenhang | 1442 | 449 |
| 4. Höhe des Schadensersatzanspruchs | 1450 | 451 |
| 5. Haftungsausschlüsse | 1457 | 453 |
| a) Anderweitige Ersatzmöglichkeit | 1457 | 453 |
| b) Vorrang des Primärrechtsschutzes | 1461 | 453 |
| c) Spruchrichterprivileg | 1469 | 455 |
| 6. Verjährung | 1470 | 455 |
| 7. Rechtsschutz bei verweigertem Schadensersatz | 1473 | 456 |
| 8. Weitere Anspruchsgrundlagen | 1479 | 457 |
| a) Enteignungsgleicher Eingriff | 1480 | 458 |
| b) Ansprüche nach Polizei- oder Ordnungsbehördengesetzen | 1489 | 459 |
| c) Ansprüche nach dem Staatshaftungsgesetz in den neuen Bundesländern | 1495 | 460 |
| d) Ansprüche aus der Verletzung verwaltungsrechtlicher Schuldverhältnisse | 1499 | 461 |
| e) Verhältnis zum Amtshaftungsanspruch | 1500 | 461 |
| II. Fallkonstellationen | 1501 | 461 |
| 1. Die Baugenehmigung wurde nicht oder nur verzögert erteilt | 1501 | 461 |
| a) Drittschutz | 1503 | 462 |
| b) Sachlicher Schutzbereich | 1506 | 462 |
| c) Kausalität | 1507 | 463 |
| d) Ersatzfähiger Schaden | 1511 | 463 |
| e) Sonderfall: Die Verweigerung des gemeindlichen Ein- vernehmens | 1515 | 464 |
| f) Sonderfall: Die Versagung aufgrund einer unwirksamen Satzung | 1521 | 465 |
| g) Sonderfall: Die Versagung aufgrund einer Verände- rungssperre | 1526 | 466 |
| h) Sonderfall: Rechtswidrige Rücknahme oder Widerruf der Baugenehmigung | 1534 | 467 |
| i) Ersatzansprüche bei genehmigungsfreiem Bauen | 1536 | 468 |
| 2. Die erteilte Baugenehmigung ist rechtswidrig | 1537 | 468 |
| a) Drittschutz | 1538 | 468 |
| b) Sachlicher Schutzbereich | 1543 | 469 |

| | Rdn. | Seite |
|--|-------------|------------|
| c) Haftungsausschlüsse | 1556 | 471 |
| d) Verjährung | 1558 | 472 |
| e) Ersatzansprüche bei genehmigungsfreiem Bauen | 1559 | 472 |
| f) Weitere Anspruchsgrundlagen | 1560 | 472 |
| g) Sonderfall: Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsakts | 1561 | 472 |
| 3. Falsche Auskünfte oder fehlende Hinweise | 1562 | 473 |
| a) Drittschutz | 1566 | 473 |
| b) Sachlicher Schutzbereich | 1568 | 474 |
| c) Haftungsausschlüsse | 1572 | 474 |
| d) Unterlassen gebotener Hinweise | 1573 | 475 |
| e) Weitere Anspruchsgrundlagen | 1575 | 475 |
| 4. Fehlerhafte Bauleitplanung | 1577 | 476 |
| a) Drittschutz | 1578 | 476 |
| b) Sachlicher Schutzbereich | 1583 | 477 |
| c) Kausalität | 1584 | 477 |
| d) Verschulden | 1585 | 477 |
| e) Haftungsausschlüsse | 1587 | 477 |
| f) Überplanung von Altlasten und bergschadensgefährdeter Gebiete | 1590 | 478 |
| g) Sonderfall: Schäden aufgrund einer Veränderungssperre | 1599 | 480 |
| h) Sonderfall: Aufwendungen in Erwartung einer künftigen Planung | 1601 | 480 |
| i) Weitere Anspruchsgrundlagen | 1602 | 481 |
| 5. Sonstiges | 1604 | 481 |
| a) Erschließung | 1604 | 481 |
| b) Bauaufsicht | 1605 | 481 |
| c) Genehmigungsvorbehalte in Sanierungsgebieten | 1606 | 481 |
| d) Vermessung | 1607 | 482 |
| III. Muster einer Klageschrift wegen rechtswidriger Verzögerung einer Baugenehmigung | 1609 | 482 |
| B. Entschädigung | 1610 | 484 |
| I. Planungsschadensrecht gem. §§ 39 ff. BauGB | 1611 | 484 |
| 1. Entschädigung für Minderungen des Grundstückswertes | 1612 | 484 |
| a) Änderungen der baurechtlichen Nutzbarkeit, insbesondere Herabzönungen | 1612 | 484 |
| b) Festsetzung einer bestimmten fremdnützigen Nutzung | 1620 | 486 |
| c) Entschädigung für bestimmte Gebote | 1624 | 487 |
| 2. Entschädigung für nutzlose Aufwendungen | 1625 | 487 |
| 3. Entschädigungsanspruch und -verfahren | 1629 | 487 |
| II. Enteignung gem. §§ 85 ff. BauGB | 1634 | 488 |
| 1. Zulässigkeit der Enteignung | 1635 | 488 |
| a) Zwecke | 1635 | 488 |
| b) Wohl der Allgemeinheit | 1638 | 488 |
| c) Transitorische Enteignung | 1640 | 489 |
| 2. Höhe der Entschädigung | 1641 | 489 |
| 3. Enteignungsverfahren | 1645 | 490 |
| III. Rechtsschutz bei verweigerter Entschädigung | 1647 | 490 |
| 6. Teil Das Umlegungsverfahren (Prechtel) | 1648 | 491 |
| A. Einleitung | 1648 | 491 |
| B. Zielsetzung und Erforderlichkeit des Umlegungsverfahrens | 1649 | 491 |
| C. Allgemeine Grundsätze und rechtliche Einordnung der Umlegung | 1657 | 494 |
| D. Planerische Voraussetzungen der Umlegung | 1663 | 495 |

| | Rdn. | Seite |
|---|------|------------|
| E. Ablauf des Umlegungsverfahrens | 1666 | 497 |
| I. Ablaufschaubild | 1667 | 497 |
| II. Anordnung der Umlegung | 1668 | 497 |
| III. Umlegungsbeschluss | 1669 | 498 |
| 1. Umlegungsstelle | 1669 | 498 |
| 2. Anhörung | 1670 | 499 |
| 3. Rechtswirkungen des Umlegungsbeschlusses | 1672 | 499 |
| 4. Beteiligte des Umlegungsverfahrens | 1673 | 500 |
| 5. Bezeichnung des Umlegungsgebiets | 1676 | 501 |
| 6. Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses | 1677 | 501 |
| 7. Verfügungs- und Veränderungssperre | 1678 | 501 |
| 8. Gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 I Nr. 2 BauGB | 1682 | 502 |
| 9. Umlegungsvermerk | 1683 | 503 |
| IV. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis | 1684 | 503 |
| V. Verteilungsverfahren | 1687 | 504 |
| 1. Umlegungs- und Verteilungsmasse | 1687 | 504 |
| 2. Grundsätze der Verteilung gemäß § 56 BauGB | 1691 | 505 |
| 3. Wertmaßstab gemäß § 57 BauGB | 1692 | 505 |
| 4. Flächenmaßstab gemäß § 58 BauGB | 1696 | 506 |
| 5. Bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen | 1699 | 506 |
| 6. Neuordnung von dinglichen und schuldrechtlichen Rechten, § 61 BauGB | 1700 | 506 |
| VI. Umlegungsplan | 1701 | 507 |
| 1. Erörterung mit den Eigentümern | 1706 | 508 |
| 2. Umlegungskarte | 1709 | 508 |
| 3. Umlegungsverzeichnis | 1711 | 509 |
| VII. Inkrafttreten gem. § 71 BauGB | 1713 | 509 |
| VIII. Berichtigung der öffentlichen Bücher und Vollziehung des Umlegungsplans | 1714 | 510 |
| 1. Berichtigung der öffentlichen Bücher | 1714 | 510 |
| 2. Vollziehung des Umlegungsplans | 1716 | 510 |
| IX. Nachträgliche Änderung des Umlegungsplans gem. § 73 BauGB .. | 1717 | 510 |
| F. Rechtsmittel | 1718 | 511 |
| I. Vorverfahren | 1719 | 511 |
| II. Sachliche Zuständigkeit | 1720 | 511 |
| III. Adressat des Antrags auf gerichtliche Entscheidung | 1721 | 511 |
| IV. Örtliche Zuständigkeit | 1722 | 511 |
| V. Antragsgegenstand | 1723 | 512 |
| VI. Übersicht über den Rechtsweg in der Umlegung | 1724 | 512 |
| VII. Rechtsmittelfähige Verwaltungsakte im Umlegungsverfahren ... | 1725 | 512 |
| 1. Umlegungsanordnung | 1727 | 513 |
| 2. Umlegungsbeschluss | 1728 | 513 |
| 3. Bestandskarte und dem Bestandsverzeichnis | 1730 | 514 |
| 4. Ablehnung und Genehmigung aufgrund § 51 BauGB | 1731 | 514 |
| 5. Umlegungsplan | 1732 | 514 |
| 6. Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans .. | 1733 | 514 |
| 7. Vorzeitige Besitzeinweisung | 1734 | 515 |
| 8. Vollzugsmaßnahmen der Gemeinde | 1735 | 515 |
| VIII. Antragsfrist | 1736 | 515 |
| IX. Antragsbefugnis | 1737 | 515 |
| X. Form und Inhalt | 1738 | 516 |
| G. Vereinfachte Umlegung | 1742 | 517 |
| H. Freiwillige Umlegung | 1747 | 517 |
| Literaturverzeichnis | | 519 |