

**Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen**

**Fakultät Wirtschaft und Recht**

**Studiengang Immobilienwirtschaft**

**Vorlesung**

**Allgemeines Verwaltungsrecht und Öffentliches Baurecht**

**Wintersemester 2019/20**

**Prof. Dr. Andreas Saxinger**

## **1. Teil: Allgemeines Verwaltungsrecht**

Vorbemerkung:

Abgrenzung Öffentliches Recht - Privatrecht

### **1. Kapitel: Verwaltung und Verwaltungsrecht**

#### **I. Die öffentliche Verwaltung**

##### 1. Die vollziehende Gewalt (Exekutive)

Der Begriff der Regierung

Der Begriff der Verwaltung

##### 2. Die Vielgestaltigkeit der Verwaltung

#### **II. Die unterschiedlichen Handlungsformen der öffentlichen Verwaltung**

##### 1. Das Handeln der Verwaltung nach öffentlichem Recht

## 2. Das Handeln der Verwaltung nach Privatrecht

Die klassische Lehre

Verwaltungsprivatrecht

Fiskalische Hilfsgeschäfte

Erwerbswirtschaftliches Handeln

Die moderne Lehre

## **III. Allgemeines und Besonderes Verwaltungsrecht**

### 1. Allgemeines Verwaltungsrecht

### 2. Besonderes Verwaltungsrecht

## **IV. Die Rechtsquellen des Verwaltungsrechts**

### 1. Das Grundgesetz

### 2. Formelle Gesetze

Die Gesetzgebungskompetenzen

Grundsatz

Ausschließliche Gesetzgebungskompetenzen des Bundes

Konkurrierende Gesetzgebungskompetenzen des Bundes

Ungeschriebene Gesetzgebungskompetenzen

Das Gesetzgebungsverfahren

Das VwVfG

Die VwGO

Die verwaltungsrechtlichen Fachgesetze

### 3. (Nur) materielle Gesetze

Rechtsverordnungen

Satzungen

### 4. Gewohnheitsrecht

### 5. Richterrecht

6. Verwaltungsvorschriften?

7. Das Verhältnis der Rechtsquellen untereinander

## **V. Die unmittelbare Staatsverwaltung**

1. Verfassungsrechtliche Grundlagen

2. Der Vollzug der Bundesgesetze durch die Länder

3. Der Vollzug der Bundesgesetze durch den Bund selbst

4. Der Vollzug der Landesgesetze durch die Länder

5. Die Verwaltungsorganisation von Bund und Ländern

Der dreistufige Verwaltungsaufbau

Bundes- und Landesoberbehörden

## **VI. Die mittelbare Staatsverwaltung**

1. Gemeinden und sonstige kommunale Gebietskörperschaften

Selbstverwaltungsangelegenheiten

Auftragsangelegenheiten

2. Körperschaften des öffentlichen Rechts

Wissenschaftlicher Bereich

Wirtschaftlicher Bereich

Freie Berufe

Kultureller Bereich

Sozialversicherungen

3. Rechtsfähige Anstalten des öffentlichen Rechts

4. Stiftungen des öffentlichen Rechts

5. Beliehene

Der Begriff des Beliehenen  
Abgrenzung zum Verwaltungshelfer

## **2. Kapitel: Grundbegriffe des Verwaltungsrechts**

### **I. Das Rechtsstaatsprinzip**

1. Grundsatz der Gewaltenteilung
2. Gewährleistung der Grundrechte
3. Der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung
  - Vorrang des Gesetzes
  - Vorbehalt des Gesetzes
4. Rechtssicherheit
  - Gesetzesbestimmtheit
  - Rückwirkung von Gesetzen
5. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit
  - Geeignetheit
  - Erforderlichkeit
  - Übermaßverbot
6. Gerichtlicher Rechtsschutz gegen Akte der Exekutive (Rechtsweggarantie)

### **II. Ermessen und unbestimmter Rechtsbegriff**

1. Vorbemerkungen
2. Ermessen
  - Bedeutung des Ermessens
  - Erscheinungsformen des Ermessens
  - Ermessensbindungen
  - Gerichtliche Ermessenskontrolle

Ermessensfehler

Ermessensreduzierungen

### 3. Der unbestimmte Rechtsbegriff

Erscheinungsformen des unbestimmten Rechtsbegriffs

Gerichtliche Kontrolle unbestimmter Rechtsbegriffe

Der Beurteilungsspielraum

## **III. Das subjektive öffentliche Recht**

### 1. Begriff und Bedeutung des subjektiven öffentlichen Rechts

### 2. Voraussetzungen des subjektiven öffentlichen Rechts

### 3. Subjektive öffentliche Rechte und Grundrechte

### 4. (Nur) Anspruch auf fehlerfreie Ermessensentscheidung

## **3. Kapitel: Das Verwaltungshandeln**

### **I. Überblick**

### **II. Der Verwaltungsakt**

#### 1. Die einzelnen Tatbestandsmerkmale des Verwaltungsaktes (§ 35 VwVfG)

Hoheitliche Maßnahme

Behörde

Gebiet des öffentlichen Rechts

Einzelfallregelung

Unmittelbare Rechtswirkung nach außen

#### 2. Die Allgemeinverfügung

#### 3. Arten von Verwaltungsakten

#### 4. Nebenbestimmungen von Verwaltungsakten

Arten von Nebenbestimmungen

Bedingung und Befristung

Widerrufsvorbehalt

Auflage und Auflagenvorbehalt

Die Zulässigkeit von Nebenbestimmungen

#### 5. Die Bekanntgabe von Verwaltungsakten

Die normale Bekanntgabe im VwVfG

Die Bekanntgabe mittels Zustellung in Sondergesetzen

#### 6. Der rechtmäßige Verwaltungsakt

#### 7. Der nichtige Verwaltungsakt

#### 8. Der rechtswidrige Verwaltungsakt

Die Abgrenzung der Rechtswidrigkeit zur Nichtigkeit

Die Wirksamkeit (nur) rechtswidriger Verwaltungsakte

#### 9. Der Widerspruch gegen Verwaltungsakte durch den Bürger

Die Zulässigkeit eines Widerspruchs

Statthaftigkeit (§ 68 VwGO)

Einlegung (§ 69 VwGO)

Form (§ 70 VwGO)

Frist (§ 70 VwGO)

Beschwer bzw. Widerspruchsbefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO analog)

Die Begründetheit eines Widerspruchs

Grundzüge des Klageverfahrens

#### 10. Die Rücknahme von rechtswidrigen Verwaltungsakten durch die Behörde (§ 48 VwVfG)

Die Rücknahme belastender Verwaltungsakte

Die Rücknahme begünstigender Verwaltungsakte

#### 11. Der Widerruf von rechtmäßigen Verwaltungsakten durch die Behörde (§ 49 VwVfG)

Der Widerruf belastender Verwaltungsakte

Der Widerruf begünstigender Verwaltungsakte

### **III. Die Rechtsverordnung**

### **IV. Die Satzung**

### **V. Verwaltungsvorschriften, -richtlinien**

1. Begriff und Arten von Verwaltungsvorschriften

2. Die Rechtsnatur von Verwaltungsvorschriften

Innenwirkung

Außenwirkung

### **VI. Der öffentlich-rechtliche Vertrag (Verwaltungsvertrag)**

1. Der Begriff des Verwaltungsvertrags

2. Arten von Verwaltungsverträgen

Koordinationsrechtliche Verträge

Subordinationsrechtliche Verträge

3. Anwendungsfälle von Verwaltungsverträgen

4. Fehlerhafte Verwaltungsverträge

### **VII. Der Realakt**

### **VIII. Plan und Planung**

1. Begriff und Arten von Plänen

2. Der Rechtscharakter von Plänen

3. Rechtsschutz gegen Pläne

## **2. Teil: Öffentliches Baurecht**

### **1. Kapitel: Grundbegriffe des öffentlichen Baurechts**

#### **I. Öffentliches und privates Baurecht**

#### **II. Gesetzgebungskompetenzen auf dem Gebiet des Baurechts**

1. Bundesrecht

2. Landesrecht

### **2. Kapitel: Das Recht der Bauleitplanung**

#### **I. Überörtliche und örtliche Planung**

1. Überörtliche Planung

Raumordnungsgesetz

Landesplanungsgesetz

Landesentwicklungsplan, fachliche Entwicklungspläne

Regionalpläne

Raumordnungsverfahren

2. Örtliche Planung (Bauleitplanung)

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Städtebaulicher Vertrag

3. Allgemeines und Besonderes Städtebaurecht

#### **II. Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Bauleitpläne**

1. Die Zweistufigkeit der Bauleitplanung



2. Der Flächennutzungsplan
3. Der Bebauungsplan
4. Ausnahmen vom Entwicklungsgebot
  - Selbständiger Bebauungsplan
  - Vorzeitiger Bebauungsplan
  - Parallelverfahren

### **III. Inhalte der Bauleitpläne**

1. Inhalte des Flächennutzungsplans
2. Inhalte des Bebauungsplans
  - Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Bauweise
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Örtliche Verkehrsflächen
  - Weitere Festsetzungen
  - Örtliche Bauvorschriften
  - Begründung
3. Arten von Bebauungsplänen
  - Qualifizierter Bebauungsplan
  - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - Einfacher Bebauungsplan

### **IV. Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung**

1. Formelle Voraussetzungen
  - Grundzüge des Aufstellungsverfahrens
  - Unterrichtung der Bürger
  - Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
  - Vereinfachtes Verfahren
  - Beschleunigtes Verfahren

## 2. Materielle Voraussetzungen

Erforderlichkeit

Ziele der Raumordnung

Entwicklungsgebot

Abwägungsgebot

Interkommunale Abstimmung

Beachtung der Vorschriften der BauNVO

Beachtung von Planungsgrundsätzen aus anderen Gesetzen

## **V. Die Plangenehmigung**

1. Grundzüge des Plangenehmigungsverfahrens

2. Die Rechtsnatur der Plangenehmigung

## **VI. Die Sicherung der Bauleitplanung**

1. Veränderungssperre

2. Zurückstellung von Baugesuchen

3. Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum

4. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

## **3. Kapitel: Die Zulässigkeit von (einzelnen) Bauvorhaben**

### **I. Die Rechtmäßigkeit eines Bauvorhabens**

1. Die formelle Rechtmäßigkeit

2. Die materielle Rechtmäßigkeit

3. Das Verhältnis zwischen Bauverfahrensrecht und materiellem Baurecht

## **II. Bauverfahrensrecht**

1. Der Anwendungsbereich der LBO als Grundlage für das Bauverfahrensrecht

2. Der Begriff der baulichen Anlage

3. Grundprinzipien des Verfahrensrechts

4. Sachliche und örtliche Zuständigkeiten der Baurechtsbehörden

Regelungen zur sachlichen Zuständigkeit in der LBO und im LVG

Regelungen zur örtlichen Zuständigkeit im VwVfG

5. Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)

6. Das Kenntnissgabeverfahren (§ 51 LBO)

7. Das Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 52 LBO)

Das „normale“ Genehmigungsverfahren (§ 49 LBO)

Die Rechtsnatur der Baugenehmigung

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Teilbaugenehmigung

Der Vorbescheid

Die Rücknahme der Baugenehmigung

8. Die Wahlmöglichkeiten des Bauherrn

9. Die Ausführungsgenehmigung (§ 69 LBO)

10. Zustimmungspflichtige Vorhaben (§ 70 LBO)

## **III. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

1. Die Voraussetzungen des § 29 BauGB

2. Die verschiedenen planungsrechtlichen Bereiche der §§ 30 ff. BauGB

### 3. Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans

Ausnahmen

Befreiungen

### 4. Vorhaben im nicht oder nicht qualifiziert beplanten Innenbereich

Vorhaben im (überhaupt) nicht beplanten Innenbereich

Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich

### 5. Vorhaben im Außenbereich

Privilegierte Vorhaben

Sonstige Vorhaben, insbesondere teilprivilegierte Vorhaben

### 6. Vorhaben während der Planaufstellung

### 7. Das Einvernehmen der Gemeinde

Gründe für die Notwendigkeit des Einvernehmens

Rechtsfolgen bei der Verweigerung des Einvernehmens

## **IV. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit**

### 1. Allgemeine Anforderungen (Generalklausel)

### 2. Anforderungen an das Grundstück

### 3. Abstandsflächen

### 4. Baugestaltung

### 5. Bauprodukte

### 6. Wohnungen und Aufenthaltsräume

### 7. Stellplätze und Garagen

### 8. Sonderbauten

9. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

## **V. Zulässigkeit nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

# **4. Kapitel: Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

## **I. Die Unterscheidung zwischen Aufgaben und Befugnissen im (Bau)Sicherheitsrecht**

## **II. Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden**

## **III. Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

1. Generalermächtigung

2. Baueinstellung

3. Nutzungsuntersagung

4. Abbruchsanordnung

5. Bauüberwachung

6. Bauabnahmen

## **IV. Der Störer als Adressat bauaufsichtlicher Maßnahmen**

1. Der Handlungsstörer

2. Der Zustandsstörer

3. Der Nichtstörer?

## **V. Maßnahmen bei bestandsgeschützten Anlagen**