

Klausur Nr. 1699
Öffentliches Recht
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Rechtsreferendarin Nina Stakic absolviert ihre Verwaltungsstation beim Verwaltungsgericht Augsburg. Als sie am 26. Januar 2026 bei Gericht erscheint, übergibt ihr der Vorsitzende der 7. Kammer, VRiVG Ahmed Görgüs, eine Akte. Sie soll sich in das Verfahren betreffend den einstweiligen Rechtsschutz einlesen und anschließend einen Entscheidungsentwurf fertigen.

Aktenauszug aus den Verfahren Au 7 K 29.26 und Au 7 S 32.26

Dr. Sibel Müller
Rechtsanwältin
Pfarrgasse 2
86156 Augsburg

Augsburg, 8.1.2026

Bayerisches Verwaltungsgericht Augsburg

Per beA

In der verwaltungsrechtlichen Angelegenheit

Kevin Sicher, Am Anger 13, 86156 Augsburg

- Antragsteller-

gegen

die Stadt Augsburg, vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg

- Antragsgegnerin –

wegen Anfechtung der Rücknahme einer Baugenehmigung
hier: einstweiliger Rechtsschutz

wird unter Vorlage ordnungsgemäßer Vollmacht folgender Antrag gestellt:

- I. Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage vom heutigen Tag gegen den Rücknahmebescheid der Beklagten vom 2. Dezember 2025, Gz. 2347/25 wird angeordnet.
- II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Begründung:

Am heutigen Tag, 8.1.2026 wurde gegen den Rücknahmebescheid der Stadt Augsburg vom 2. Dezember Anfechtungsklage eingelegt, auf deren Begründung in vollem Umfang verwiesen wird, die Begründung wird ausdrücklich zum Gegenstand dieses Verfahrens gemacht. Sie liegt diesem Antrag noch einmal bei.

Auch die aufschiebende Wirkung ist nach § 80 Abs. 5 VwGO wiederherzustellen. Dies ist immer dann angebracht, wenn entweder die Anordnung der aufschiebenden Wirkung bereits formell fehlerhaft ist oder eine Abwägung ergibt, dass die Interessen des Antragstellers die Interessen der Allgemeinheit überwiegen.

Vorliegend ist bereits die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit formell fehlerhaft, da sie keine ausreichende Abwägung erkennen lässt. Wie sich dem Bescheid entnehmen lässt, wurde nur ausgeführt, dass an der sofortigen Vollziehung der Rücknahme der Baugenehmigung ein besonderes öffentliches Interesse bestehe, da dadurch die Schaffung bzw. Verfestigung baurechtswidriger Zustände durch den ansonsten möglichen sofortigen Baubeginn verhindert werde. Daher überwiege das öffentliche Interesse.

Dies ist viel zu dürftig. Die Behörde hätte viel stärker auf den Vertrauensschutz eingehen müssen, den die fingierte Baugenehmigung vermittelt.

Außerdem ergibt die Interessensabwägung, dass die Aussetzungsinteressen überwiegen, das Hauptindiz dafür sind die Erfolgsaussichten der Klage, die hier eindeutig sind, die Klage ist in jedem Fall begründet, da die Rücknahme der fingierten Genehmigung rechtswidrig ist und den Antragsteller in seinen Rechten verletzt. Insoweit wird noch einmal in vollem Umfang auf die Begründung der Klage verwiesen.

Damit ist die aufschiebende Wirkung wiederherzustellen.

Qualifizierte elektronische Signatur, RAin Müller.

Anlagen: Klagebegründung, Vollmacht

Der Antrag ging am 8.1.2026 beim Verwaltungsgericht Augsburg ein und erhielt das Aktenzeichen Au 7 S 32.26. Er wurde der Stadt Augsburg am 12.1.2026 zugestellt mit der Bitte, umgehend die Behördenakten zu überlassen und innerhalb von zwei Wochen zu dem Antrag Stellung zu nehmen.

Dr. Sibel Müller
Rechtsanwältin
Pfarrgasse 2
86156 Augsburg

Augsburg, 8.1.2026

Bayerisches Verwaltungsgericht Augsburg

Per beA

In der verwaltungsrechtlichen Angelegenheit

Kevin Sicher, Am Anger 13, 86156 Augsburg

- Kläger -

gegen

die Stadt Augsburg, vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Rathausplatz 1, 86150 Augsburg

- Beklagte -

wegen Anfechtung der Rücknahme einer Baugenehmigung

wird unter Vorlage ordnungsgemäßer Vollmacht folgende Klage erhoben:

- I. Der Rücknahmebescheid der Beklagten vom 2. Dezember 2025, Gz. 2347/25 wird aufgehoben.
- II. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Begründung:

Mit Antrag vom 11. April 2025, eingegangen am selben Tag bei der Baubehörde der Stadt Augsburg, beantragte der Kläger den Neubau eines Wohngebäudes mit Garage als Ersatzbau für das bestehende Wohngebäude auf dem Baugrundstück Fl. Nr. 763/3 der Gemarkung Hochzoll-Süd, Augsburg (vgl. Anlage 1, nicht abgedruckt).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hochzoll-Süd III“ der Stadt, bekannt gemacht am 2. August 2021.

Die Satzung umfasst ein Gebiet von ca. 3,2 ha im Osten des Stadtgebiets der Antragsgegnerin am westlichen Ufer des Kuhsees. Im Flächennutzungsplan ist für das Gebiet eine Grünfläche ausgewiesen. Durch das Satzungsgebiet verläuft von Norden nach Süden die Straße „Am Anger“. Im Süden und Westen grenzt das Satzungsgebiet an ein Waldgebiet, nördlich an eine weitläufige Wohnsiedlung. Östlich der Straße Am Anger befindet sich das Freizeitgelände am Kuhsee, das aus großflächigen Grünflächen mit teilweise dichtem Baumbestand sowie künstlich aufgeschütteten Strandabschnitten sowie einem kleinen Kiosk besteht. Im südlichen Teil des Satzungsgebiets befinden sich noch die Grundstücke mit den Hausnummern 11 – 17, davon ist Nr. 17 unbebaut, Nr. 13 mit dem bisherigen Wohnhaus des Klägers bebaut, Nr. 11 ist ebenfalls mit einem Wohnhaus bebaut, das aus dem Jahr 1920 stammt, damals auch genehmigt wurde, aber seit 12 Jahren leersteht. Auf Nr. 15 befindet sich ein noch bewohntes Gebäude, für das eine bestandskräftige Beseitigungsanordnung besteht, die allerdings nicht vollzogen wird.

Mit der Satzung werden im Wesentlichen Bauräume festgesetzt, die sich an dem vorhandenen Bestand orientieren und eine gewisse Flexibilität bei Um- oder Neubauten zulassen, sowie Regelungen für Nebenanlagen getroffen. Nach der Begründung ist der Bereich „Am Anger“ durch zum Teil historische Bebauung am Seeufer geprägt. Ziel der Satzung ist es, Klärung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu bekommen und vor allem geringfügige Erweiterungen und Um- bzw. Ersatzbauten zu ermöglichen.

Die Stadt hat mit dieser Satzung festgelegt, dass es sich entlang der Straße „Am Anger“ um eine Bebauung von einigem Gewicht handelt und daher neuen Wohngebäuden bestimmte Belange nicht entgegengehalten werden können.

In § 1 der Satzung wird eine „Flurkarte“ zum Gegenstand der Satzung erklärt, in der deren Geltungsbereich und die „mit den Hauptgebäuden zu bebauenden Flächen“ durch Planzeichen festgelegt sind. § 3 der Satzung bestimmt u. a., dass ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m, gemessen über dem natürlichen Gelände, und einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig sind. Das Grundstück des Klägers wird vom Geltungsbereich der Satzung erfasst.

Mit Schreiben vom 16. Mai 2025 legte das Bauamt der Stadt Augsburg dar, dass das Vorhaben seiner Ansicht nach nicht genehmigungsfähig sei und forderte dazu auf, den Bauantrag zurückzunehmen (vgl. Anlage 2, nicht abgedruckt).

Bereits zu diesem Zeitpunkt mandatierte mich der Kläger, unter Beifügung einer ordnungsgemäßen Vollmacht erklärte ich, dass der Bau des Hauses nicht zurückgestellt werde, der Bauantrag werde nicht zurückgenommen.

Am Montag, 4. August 2025 um 15:29 Uhr versandte das Bauamt der Stadt Augsburg per besonderem elektronischen Behörden-Postfach (beBPo) an mich einen Bescheid vom 31. Juli 2025 an mein besonderes elektronisches Anwaltspostfach (beA), mit dem der Bauantrag abgelehnt wurde, weil das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Maße der baulichen Nutzung nicht mit der Außenbereichssatzung übereinstimme.

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass das Vorhaben unter keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB falle und kein teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB vorliege. Das bestehende Wohngebäude wie auch das an gleicher Stelle geplante neue Wohngebäude lägen zwar innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Hochzoll-Süd III“, die Vorhaben überschreite aber die dort genannten Höhenmaße von 6,50 m um mindestens 50 cm. Eine Befreiungsmöglichkeit sei nicht vorgesehen und nicht möglich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richte sich somit alleine nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach sei das Vorhaben unzulässig, da es öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtige. Es widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt, der das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft darstelle, und beeinträchtige die natürliche Eigenart der Landschaft.

Zudem sei die Gefahr der Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten, da mit weiteren Anträgen zur Errichtung von gleichartigen oder ähnlichen Bauvorhaben gerechnet werden müsse. Die Voraussetzungen für ein begünstigtes Ersatzbauvorhaben seien nicht erfüllt. Der Wohnhausbestand wie auch der geplante Ersatzbau würden

nicht zur Deckung des Wohneigenbedarfs durch den Antragsteller und seine Familie verwendet. Auch seien keine Missstände oder Mängel am Baubestand nachgewiesen, die einen gleichartigen Neubau an gleicher Stellung erforderlich machten.

Noch am gleichen Tag gegen 16 Uhr informierte mein Sekretariat das Bauamt, dass sich dessen Nachricht nicht öffnen lasse. Der Bescheid wurde mir daraufhin per Fax am 7. August 2025 übermittelt, an diesem Tag erhielt ich den Bescheid auch per Übergabeschein, das am 5. August zur Post gegeben worden war.

Ich bestätigte gegenüber dem Bauamt mit Schreiben vom 14. August 2025, dass ich zwar am 4. August 2025 eine Datei vom Bauamt im beA vorgefunden habe, diese aber fehlerhaft gewesen sei und weder geöffnet noch gelesen werden konnte. Zugleich habe ich ein Screenshot vom 4. August von meinem beA vorgelegt, aus dem folgender Satz in rot ersichtlich ist: „Die Nachricht ist fehlerhaft und kann deswegen nicht geöffnet werden“ (Vgl. Anlage 3 – nicht abgedruckt).

Mit Schreiben vom 21. August 2025 forderte ich das Bauamt auf, die Fiktionsbescheinigung nach Art. 68 Abs. 2 BayBO zu erteilen (Vgl. Anlage 4 – nicht abgedruckt).

Mit Schreiben vom 3. September 2025 lehnte das Bauamt die Erteilung der begehrten Bescheinigung ab mit der Begründung, dass etwaige Zustellungsfehler nicht der Sphäre der Bauaufsichtsbehörde zuzurechnen seien. Außerdem sei die Ablehnungsentscheidung rechtzeitig ergangen, es komme hier auf den Erlass der Entscheidung an (vgl. Anlage 5 – nicht abgedruckt).

In einer E-Mail vom 4. November 2025 erklärte ich, dass mit dem Bau demnächst begonnen werde, daraufhin erließ das Bauamt am 2. Dezember 2025 den streitgegenständlichen Bescheid (vgl. Anlage 6), in dem die fingierte Baugenehmigung zurückgenommen wurde. Gegen diesen Bescheid, der am 6. Dezember in das Postfach der Kanzlei eingelegt wurde, richtet sich die vorliegende Klage.

Zum einen ist hier zu beachten, dass die Behörde noch gar keine Fiktionsbescheinigung erlassen hat, daher existiert die Baugenehmigung noch gar nicht. Dann geht aber ihre Rücknahme ins Leere, ein nicht existenter VA kann nicht zurückgenommen werden.

Zum anderen ist die Baugenehmigung, wenn man ihre Existenz annimmt, rechtmäßig, so dass eine Anwendung des Art. 48 Abs. 3 BayVwVfG ausscheidet.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hochzoll-Süd III“, damit ist es der allgemeinen Beurteilung des § 35 BauGB entzogen, öffentliche Belange spielen keine Rolle. Die Außenbereichssatzung soll ja gerade eine Bebauung ermöglichen.

Die Tatsache, dass das Vorhaben 50 cm höher ausfallen soll als in der Außenbereichssatzung angeführt, ist irrelevant, da hier eine Ausnahme nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt werden kann, diese war auch beantragt worden.

Selbst wenn die Satzung nicht eingreifen sollte, wäre das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB zulässig. Das auf dem Grundstück mit der Haunummer 11 stehende Gebäude ist über 100 Jahre alt und lange nicht mehr bewohnt, dafür kann ein Ersatz geschaffen wer-

den. Der Kläger will hier ein weiteres Familiendomizil schaffen. Zudem ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig, da es den Außenbereich nicht erstmals zusätzlich in Anspruch nimmt. Seine Zulassung schafft keine weiteren Bezugsfälle für die Ausweitung der Bebauung.

Der Rücknahmebescheid leidet auch unter einem formellen Fehler, da keine Anhörung stattgefunden hat. Außerdem wurde er nicht ordnungsgemäß zugestellt, da er nicht über den elektronischen Übertragungsweg übermittelt wurde.

Daher ist der Rücknahmebescheid aufzuheben.

Qualifizierte elektronische Unterschrift *Müller, RAin*

Anlage 6: Rücknahmebescheid

Stadt Augsburg
Baureferat
Rathausplatz 1
86150 Augsburg

Augsburg, 2.12.2025

Dr. Sibel Müller
Rechtsanwältin
Pfarrgasse 2
86156 Augsburg

Für Ihren Mandanten, Herrn Kevin Sicher, Am Anger 13, 86156 Augsburg

Bauantrag vom 11. April 2025, hier: Rücknahme der gestattenden Wirkung der fingierten Baugenehmigung

- I. Die gestattende Wirkung der fingierten Baugenehmigung für das am 11. April 2025 beantragte Bauvorhaben (Az. ...) wird zurückgenommen.
- II. Der Bauantrag vom 11. April 2025 wird abgelehnt.
- III. Die Anordnung unter Ziffer I wird für sofort vollziehbar erklärt.
- IV. *ordnungsgemäße Kostenregelung*

Gründe:

Sachverhaltsschilderung wie von RAin Müller vorgetragen.

Die Stadt Augsburg ist für die Entscheidung zuständig gem....

Die Voraussetzungen einer Rücknahme liegen vor. Die fingierte Baugenehmigung ist rechtswidrig und kann daher zurückgenommen werden.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass das Vorhaben unter keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB fällt und kein teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB vorliegt. Das geplante neue Wohngebäude liegt zwar innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Hochzoll-Süd III“, das Vorhaben überschreitet aber die dort genannten Höhenmaße von 6,50 m um mindestens 50 cm. Eine Befreiungsmöglichkeit besteht nicht.... *Weitere Begründung wie bereits im Klageschriftsatz geschildert.*

Die Rücknahme ist hier erforderlich, um eine baurechtswidrige Ausführung des beantragten Vorhabens zu verhindern.

Das wirtschaftliche Interesse des Bauherrn an der antragsgemäßen Ausführung des Bauvorhabens tritt hinter dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften klar zurück. Vor allem wurde mit dem Bau noch nicht begonnen. Sollte der Bauherr durch die Rücknahme einen Vertrauensschaden erlitten haben, wäre dessen Ersatz gesondert zu beantragen. Jedenfalls ist das Vertrauen nicht so schutzwürdig, als dass es gegen einen eventuellen Geldersatz nicht ausgeglichen werden könnte.

An der sofortigen Vollziehung der Rücknahme der Baugenehmigung besteht ein besonderes öffentliches Interesse, da dadurch die Schaffung bzw. Verfestigung baurechtswidriger Zustände durch den ansonsten möglichen sofortigen Baubeginn verhindert wird.

Unterschrift *Maxhofer*, Abteilungsleiter

Der Bescheid wurde per Einwurf-Einschreiben versendet, das am 4.12.2025 zur Post gegeben wurde und am 6.12.2025 in der Kanzlei einging.

Die Klage und der Antrag gingen am 8.1.2026 auf ordnungsgemäßem Weg beim VG Augsburg ein, sie erhielt die Aktenzeichen Au 7 K 29.26 für die Klage in der Hauptsache und Au 7 S 32.26 für den Antrag im einstweiligen Rechtsschutz. Beides wurde der Stadt Augsburg am 9.1.2026 zugestellt mit der Aufforderung, die Behördenakten zu übermitteln und insbesondere zu dem Antrag im einstweiligen Rechtsschutz umgehend Stellung zu nehmen.

Stadt Augsburg
Baureferat
Rathausplatz 1
86150 Augsburg

Augsburg, 16.1.2026

Bayerisches Verwaltungsgericht Augsburg

Per beBPo

In der Angelegenheit Sicher ./ Stadt Augsburg, Az. Au 7 K 29.26 und Au 7 S 32.26 wird insbesondere zu dem Antrag im einstweiligen Rechtsschutz wie folgt Stellung genommen:

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

Begründung:

Für die Begründung wird in vollem Umfang auf den Bescheid vom 2.12.2025 verwiesen. Es ist noch hinzuzufügen, dass mittlerweile begründete Zweifel an der Wirksamkeit der Außenbereichssatzung bestehen, so dass sich ein Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung keinesfalls aus der Satzung ergeben kann. Dies soll aber das Gericht entscheiden, hier wird zwischenzeitlich eine neue Satzung erarbeitet.

Die Zweifel an der Satzung ergeben sich bereits aus formellen Gründen. Wie mittlerweile festgestellt wurde, bestehen Zweifel an der ordnungsgemäßen Ladung für die Sitzung am 17. Mai 2021, auf der die Außenbereichssatzung beschlossen wurde. Die Geschäftsordnung des Stadtrats von Augsburg sieht in § 21 Abs. 4 vor, dass die Ladung mindestens sieben Tage vor der Sitzung zu übermitteln ist. Der Sitzungstag und der Tag des Zugangs der Ladung werden bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet.

§ 23 schreibt vor, dass für die in der Tagesordnung enthaltenen Tagesordnungspunkte Vorlagen durch das zuständige Referat zu fertigen sind. Diese sollen einen bestimmten Antrag enthalten und allen Stadtratsmitgliedern möglichst frühzeitig, grundsätzlich zusammen mit der Ladung zur Sitzung, zur Verfügung gestellt werden.

Zum einen kann der Zugang der am Freitag, 7. Mai 2021 zur Post gegebenen Ladungsschreiben nicht nachgewiesen werden. Hier liegt nur ein Aktenvermerk vor, wonach die Ladungsschreiben am 7. Mai zur Post gegeben wurden, danach sind die Schreiben aber nach Art. 41 Abs. 2 BayVwVfG in der damaligen Fassung erst am 10. Mai zugegangen. Von einer nur eintägigen Postlaufzeit konnte schon damals nicht ausgegangen werden. Nicht umsonst gab es 2024 die Postrechtsreform, seitdem ist es amtlich, dass nicht mehr mit einer schnellen Übermittlung gerechnet werden kann. Hier ist die Erklärung nicht nachprüfbar, da der Ort des Briefkastens und die Briefkastenleerungszeit am 7. Mai 2021 nicht angegeben sind. Gerade am Freitag eingeworfene Briefsendungen werden doch häufig erst am darauffolgenden Montag zugestellt.

Zum anderen waren die Beschlussvorlagen entgegen § 23 der Geschäftsordnung nicht beigelegt, sie wurden erst vor der Sitzung verteilt. Auf der Tagesordnung fand sich nur der Punkt, dass über die Außenbereichssatzung, über die bereits in zwei vorigen Sitzung beraten worden war, abgestimmt werden soll.

Auch der Inhalt der Außenbereichssatzung gibt mittlerweile zu Zweifeln Anlass, daher wird eine gründliche Überarbeitung erfolgen. Jedenfalls kann daraus kein Anspruch auf die Er-

teilung der Baugenehmigung oder eine materielle Rechtmäßigkeit des Vorhabens abgeleitet werden.

Vor allem ändert dies alles nichts daran, dass das Vorhaben gegen die Regelungen des § 35 BauGB verstößt und daher unzulässig ist.

Es liegt auch kein formeller Mangel vor, da eine Anhörung in diesem Fall nicht geboten war, von ihr konnte gem. Art. 28 Abs. 2 BayVwVfG abgesehen, da die relevanten tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte bereits hinreichend geklärt waren. Im Übrigen könnte die Anhörung auch nachgeholt werden.

Die Klage ist im Übrigen bereits unzulässig, da die Klägerbevollmächtigte selbst eingeräumt hat, dass sie den Bescheid bereits am 6.12.2025 erhalten hat.

...

Qualifizierte elektronische Unterschrift Maxhofer, Abteilungsleiter (vertretungsbevollmächtigt)

Vermerk für die Bearbeitung: Der Auftrag an Nina Stakic ist zu erfüllen, d.h. es ist die Entscheidung des VG Augsburg in der Angelegenheit Au 7 S 32.26 zu entwerfen. Rubrum, Tatbestand, Entscheidung über die Vollstreckbarkeit und die Rechtsmittelbelehrung sowie Ausführungen zum Streitwert sind erlassen. Eine weitere Sachaufklärung ist nicht möglich. Das Gericht hat alle prozessualen Vorschriften beachtet. Sollten nicht alle im Sachverhalt angesprochenen Rechtsfragen zum Gegenstand der Entscheidung gemacht werden können, ist ein Hilfsgutachten zu erstellen. Auf die folgende nicht maßstabsgetreue Planskizze wird hingewiesen.

