

Lösung Klausur Nr. 1661

Teil 1: Schriftsatzentwurf von Cornelia Creutz in der Sache Berthold Bauer

Bayerisches Verwaltungsgericht Augsburg
Kornhausgasse 4
86152 Augsburg

(Tagesdatum)

In der verwaltungsrechtlichen Angelegenheit Az Au 3 K
986.25

Berthold Bauer, Obernburger Straße 16, 87665 Mau-
erstetten,

gegen

den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt
Ostallgäu, dieses vertreten durch den Landrat

wird beantragt:

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Begründung:

I.

Sachverhaltsdarstellung – erlassen –

II.

Die Klage ist sowohl im Haupt- als auch im Hilfsantrag
abzuweisen, da dem Kläger unter **keinem rechtlichen
Gesichtspunkt** ein Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung zusteht¹.

A. Der Hauptantrag ist unbegründet, da die Genehmigung nicht gem. Art. 68 Abs. 2 BayBO als erteilt gilt.

I. Zwar wurde der Bauantrag bereits am 23. Juli 2024 eingereicht und die Ablehnung erfolgte erst mit Bescheid vom 20. Januar 2025, dennoch ist die Entscheidungsfrist von 3 Monaten des Art. 68 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 42a BayVwVfG nicht abgelaufen. Dies liegt daran, dass der Kläger mit Formblatt vom 17. Oktober 2024 gem. Art. 68 Abs. 2 S. 2 BayBO auf den Eintritt der Fiktion wirksam verzichtet hatte.

¹ In der Zulässigkeit der Klage fanden sich keine Gründe, die zur Unzulässigkeit führen, daher findet sich dazu eine Stellungnahme erst im Hilfsgutachten. Keinesfalls darf mit der „zwar-aber-Methode“ die Zulässigkeit in den Schriftsatz

1. Der Verzicht wurde **formwirksam erklärt**, zwar übermittelte der Kläger den Verzicht nur per Email, jedoch verlangt Art. 68 Abs. 2 S. 2 BayBO die Erklärung auch nicht „schriftlich“, sondern lediglich „in Textform“, dies wird gem. § 126b BGB auch durch eine elektronische Übermittlung erfüllt.

2. Die Erklärung wurde **nicht wirksam widerrufen**. Bei der Erklärung handelt es sich um eine einseitige öffentlich-rechtliche Willenserklärung, die nach § 130 BGB zu beurteilen ist². Daher wäre der Widerruf nur dann beachtlich, wenn er gem. § 130 Abs. 1 S. 2 BGB gleichzeitig oder vor der Erklärung bei der Baubehörde eingegangen wäre, dies ist nicht der Fall, da das Schreiben mit der Widerrufserklärung erst nach dem 18.10.2024 bei der Baubehörde einging.

3. Auch eine Anfechtungserklärung wurde nicht abgegeben. Selbst wenn die Widerrufserklärung als Anfechtung ausgelegt werden sollte, liegt kein Anfechtungsgrund analog § 119 BGB vor, da kein relevanter Irrtum geltend gemacht wurde.

II. Die Frist hat entgegen der Auffassung des Klägers auch **nicht am 17.10.2024 erneut begonnen** zu laufen. Bei der Regelung des Art. 68 Abs. 2 S. 2 BayBO handelt es sich nicht um eine solche, die zu einer Unterbrechung oder Hemmung der Frist führt, sondern vielmehr um eine endgültige Verzichtserklärung, die die Fiktionsfrist des Art. 68 Abs. 2 BayBO gegenstandslos werden lässt. Sinn der Frist ist es, der Behörde Rechtssicherheit zu verschaffen, die wäre nicht gegeben, wenn sie auch nach Abgabe der Erklärung darauf achten müsste, die Ablehnungsentscheidung erneut innerhalb einer bestimmten Frist zu treffen

B. Der Hilfsantrag ist ebenfalls unbegründet, da der Kläger **keinen aus dem Prozessvergleich vom 11. März 2018 oder aus den baurechtlichen Regelungen folgenden Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung hat**.

I. Nach dem Wortlaut des damaligen Vergleiches wurde in Ziffer I keine unmittelbare Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung ausgesprochen, jedoch wurde eine Verpflichtung zur Zusicherung nach Art. 38 BayVwVfG abgegeben, dass eine Genehmigung erteilt werden wird.

Dass Zusicherungen auch im Wege **eines öffentlich-rechtlichen Vertrags nach Art. 55 Abs. 1 BayVwVfG** im Rahmen eines Prozessvergleichs

aufgenommen werden. Es werden keine Stellungnahmen abgegeben, die zugunsten des Klägers wirken.

² Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand 12/2024, Art. 68 Rd. 404.

gem. § 106 Satz 1 VwGO gegeben werden können, ist eindeutig.

Anmerkung: Wie in der ZPO, so hat auch in der VwGO ein Prozessvergleich eine **Doppelnatur**, d.h. der bedingungsfeindlichen, unwiderruflichen und grundsätzlich unanfechtbaren Prozesshandlung liegt ein materielles Rechtsgeschäft nach Art. 55 Abs. 1 BayVwVfG zugrunde, das den allgemeinen Vertragsregeln folgt, vgl. Kopp/Schenke, VwGO, 30. Aufl. 2024, § 106 Rd. 5ff. Hier liegt jedoch nicht der Fall vor, dass einer der Beteiligten die Wirksamkeit des Vergleiches anzweifelt.

Dem Vergleich soll auch nicht seine Wirksamkeit abgesprochen werden, aber die Geltungsdauer der einzelnen in ihm enthaltenen (Selbst-) Verpflichtungen ist zu bestimmen.

Die Zusicherung nach Ziffer I des Prozessvergleichs, eine Baugenehmigung zu erteilen, kann nach Sinn und Zweck der Regelung **nicht länger Wirkungen entfalten als die Baugenehmigung selbst**, vgl. Art. 69 Abs. 1 BayBO, ohne dass es dafür einer ausdrücklichen Befristung im Vergleich bedurft hätte. Ihre Geltungsdauer war damit auf vier Jahre begrenzt, die Ende 2022 abgelaufen sind³.

Dies ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

1. Entscheidend ist u.a. der durch Auslegung, §§ 133, 157 BGB, zu ermittelnde **Bindungswille der Behörde**. Wenn eine Baubehörde eine Baugenehmigung erteilt, ist ihr die Regelung des Art. 69 Abs. 1 1. Halbs BayBO bekannt, wonach die Baugenehmigung nach vier Jahren erlischt, wenn keine Bautätigkeit erfolgt. Das Argument, der Vergleich bzw. die Zusage des Beklagten hätte sich, um nur befristete Wirkung zu zeitigen, ausdrücklich zu einer solchen Befristung äußern müssen, ist einseitig: Bei neutraler Betrachtung bedarf es einer ausdrücklichen Befristung der Zusage nicht, diese ist vielmehr **konkudent getroffen, wenn die Geltungsdauer des zugesagten Verwaltungsakts gesetzlich befristet ist**, denn dann spricht nichts dafür, dass der Bindungswille der Behörde im Rahmen einer Zusicherung, ebendiesen Verwaltungsakt zu erlassen, weiter gehen sollte als die gesetzliche Frist des zugesagten Verwaltungsakts.

Davon muss der Empfänger der Zusage bei verständiger Würdigung auch ausgehen⁴. Dafür streiten entgegen der Meinung des Klägers schon die Umstände

der Abgabe: Die Baugenehmigung konnte vorliegend in der mündlichen Verhandlung vom 11. März 2018 nicht erlassen werden, um den Bau freizugeben und die 4-Jahres-Frist des Art. 69 Abs. 1 1. Halbs. BayBO anlaufen zu lassen, da sie u. a. von entsprechenden Bauvorlagen (Lageplan etc.) abhing, die die Klägerseite erst noch einzureichen hatte. Wegen dieser Zwänge, die vom Landratsamt nicht beeinflussbar sind, werden in derartigen Situationen - in denen ohne Vorlauf und auf Vorschlag des Gerichts Entscheidungen verlangt werden, die Sachentscheidung aber (noch) nicht möglich ist - Zusicherungen abgegeben. Dass diese Zusicherung dann aber längerfristig gelten solle als die Baugenehmigung selbst, macht bei verständiger Würdigung keinen Sinn und würde der Klägerseite einen Vorteil verschaffen, der so im System der BayBO nicht angelegt ist.

2. Wollte man dies anders sehen und einen entsprechenden, konkludenten Bindungswillen verneinen, so war es der Klägerseite dann jedenfalls erkennbar, dass sich der Beklagte überhaupt nicht zur Laufzeit der Bindung geäußert oder gar zu einer unbefristeten Laufzeit verpflichtet hat, womit die Geltungsdauer selbstständig zu bestimmen ist - wollte man Art. 38 BayVwVfG nicht übertragen, schlicht im Wege ergänzender Vertragsauslegung.

Dabei ist mangels anderer Maßstäbe auf die **Geltungsdauer des zugesagten Verwaltungsakts zurückzugreifen**, für die Baugenehmigung also auf Art. 69 Abs. 1 BayBO. Alles andere wäre auch insofern unverständlich, als eine **Zusicherung dem Begünstigten generell jedenfalls keine stärkere Rechtsposition einräumen kann als es der zugesagte Verwaltungsakt selbst** vermag und als die Zusicherung denselben materiellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen - und damit bspw. auch Befristungen - unterliegt wie der zugesicherte Verwaltungsakt.

Die Baugenehmigung vermittelt dementsprechend im Vergleich zur bloßen Zusicherung generell die stärkere Rechtsposition, sie setzt sich bspw., anders als die Zusicherung, so lange gegen eine Veränderungssperre durch, wie sie gültig, d. h. vor allem noch nicht erloschen ist. Würde man nun aber eine unbefristete Laufzeit der Zusicherung annehmen, würde dieses „Kräfteverhältnis“ zwischen Zusicherung und Baugenehmigung, was den Zeithorizont angeht, ins Gegenteil verkehrt.

³ Dies entspricht der völlig einheitlichen obergerichtlichen Rechtsprechung und der weitaus überwiegenden Lehrmeinung, so schon BayVGh, Beschl. v. 23.7.2012, Az. 15 ZB 10.3131 - BeckRS 2012, 56221; Kopp/Ramsauer, VwVfG, 25. Auflage 2024, § 38 Rn. 38

⁴ So das VG München, Urteil v. 05.06.2019, Az. M 9 K 18.184 und ihm folgend der BayVGh, Beschl. v. 08.04.2020, Az. 2 ZB 19.1321, beide www.gesetze.bayern.de.

3. Das Ergebnis ist auch nicht unbillig: Niemand hat die Klägerseite daran gehindert, von der Zusicherung und/oder von der auf Vorlage der Antragsunterlagen erteilten Baugenehmigung Gebrauch zu machen. Dem Kläger standen für die Verwirklichung seines Baurechts immerhin insgesamt nahezu fünf Jahre zur Verfügung. Damit können aus dem Vergleich keine Rechte mehr abgeleitet werden.

Anmerkung: Hier war Argumentation gefragt, auf die man im Sachverhalt auch hingewiesen wurde. Letztlich ist durchaus fraglich, ob diese Argumentation des VGH so sehr stichhaltig ist, z.B. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand 12/2024, Art. 69 Rd. 17, geht davon aus, dass Art. 69 BayBO auf gerichtliche Vergleiche nicht anwendbar ist. Wenn eine „Laufzeit“ des Vergleiches nicht vereinbart worden sei, könne Art. 69 BayBO nicht angewendet werden, da der Bauherr ja gerade aufgrund des Vergleiches und auch aufgrund der darin abgegebenen Zusicherung noch nicht bauen kann. Allerdings ist hier nahezu die gesamte Rechtsprechung auch aus anderen Bundesländern, anderer Auffassung. Dies ist von daher verständlich, um der Behörde eine jahrelange Hängepartie zu ersparen.

- II. Der Kläger hat **unabhängig von dem Vergleich keinen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung**, da sein Vorhaben Regelungen widerspricht, die gem. Art. 59 S. 1 BayBO im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind.

1. Das Vorhaben war **genehmigungspflichtig** gem. Art. 2 Abs. 1, 55 Abs. 1 BayBO, da es sich um eine bauliche Veränderung einer baulichen Anlage handelte. Der Vergleich ändert daran nichts, insbesondere liegt in dem Vergleichsabschluss noch nicht die Erteilung einer Genehmigung.
 2. Das Vorhaben war nicht **genehmigungsfähig** gem. Art. 68 Abs. 1 BayBO, da dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Maßgeblich im hier durchzuführenden vereinfachten Genehmigungsverfahren sind die in Art. 59 BayBO genannten Vorschriften. Das Vorhaben widerspricht Bauplanungsrecht, Art. 59 S. 1 Nr. 1 lit. a BayBO i.V.m. §§ 29 ff. BauGB.
- a) Das Vorhaben, das aufgrund seiner Größe auf das Ortsbild einwirkt und damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB planungsrechtlich relevant ist, befindet sich im Außenbereich, so dass seine planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt.

- b) Entgegen der Auffassung des Klägers ist für die planungsrechtliche Beurteilung nicht § 34 BauGB maßgeblich, da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet und von daher nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Anwendung des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB setzt einen **im Zusammenhang bebauten Ortsteil** voraus. Die Tatbestandsmerkmale „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“ gehen dabei nicht ineinander auf, sondern sind kumulativer Natur⁵.

- aa) Ein „Bebauungszusammenhang“ ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den **Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit** vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper.

Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden. **Zu berücksichtigen sind dabei nur äußerlich erkennbare Umstände**, d.h. mit dem Auge wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländebeziehungen⁶. Eine unbebaute Fläche ist – als Baulücke – Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint.

- bb) „Ortsteil“ im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der **Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist**⁷. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. **Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.** Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-) gärtnerischen oder

⁵ BVerwG, U.v. 30.6.2015 - 4 C 5.14 - juris Rn. 11; Spieß in J/D, BauGB, § 34 Rd. 2ff

⁶ Spieß in Jäde/Dirnberger, BauGB und BauNVO, 10. Aufl. 2022, § 34 Rd. 3ff, st. Rspr., z.B. hier zugrunde liegend VG

München, Urteil v. 12.05.2022, Az. M 11 K 19.3569, www.gesetze.bayern.de, lesenswert.

⁷ Spieß, J/D, § 34 Rd. 25ff

sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen⁸.

- cc) Dies zugrunde gelegt befindet sich das Vorhaben Grundstück nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Zwar grenzt es im Norden, Westen und Süden an eine Bebauung an, jedoch handelt es sich bei der nördlich liegenden Bebauung um eine **landwirtschaftliche Maschinenhalle**, also nicht um ein Bauwerk, das dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient. Vielmehr liegt eine außenbereichstypische Bebauung vor.

Die Bebauung westlich des Vorhabengrundstücks besteht zwar in einem Wohnhaus, es handelt sich jedoch um ein Altenteilerhaus, welches dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl. Nr. 17 zuzurechnen ist und damit an dessen Privilegierung teilnimmt, somit ebenfalls außenbereichstypisch ist.

Bei der Bebauung südlich des Vorhabens handelt es sich um ein Wochenendhaus und damit ebenfalls nicht um ein Gebäude, das dem dauerhaften Aufenthalt dient.

Die Baulichkeiten auf dem klägerischen Grundstück selbst hat schließlich für sich betrachtet, auch wenn es sich augenscheinlich um ein dem dauerhaften Aufenthalt dienendes Gebäude handeln soll, nicht das notwendige Gewicht, um einen Ortsteil zu bilden.

- c) Das Vorhaben orientiert sich nach alledem an **§ 35 BauGB**, aufgrund der eindeutig fehlenden Privilegierung liegt nur ein sonstiges Vorhaben vor, das den Belang des § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt, da aufgrund des Dauerwohnens eine Splittersiedlung verfestigt wird.

Anmerkung: Dies wurde im Sachverhalt nicht besonders erwähnt, es ist aber dem Plan zu entnehmen. Schon das Wochenendhaus hat im Außenbereich grundsätzlich nichts verloren, wenn nun sogar noch ein Gebäude zum Dauerwohnen entsteht, wird der Sinn des Außenbereiches, vor Zersiedelung bewahrt zu werden, unterlaufen.

- d) Dieser Belang wird auch durch den **Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB** nicht überwunden, weil zum für die Beurteilung der Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung kein Gebäude mehr im Sinne der Norm „vorhanden“ war.

§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB begünstigt die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle, wenn das **vorhandene Gebäude** zulässigerweise errichtet wurde, das **vorhandene Gebäude**

Misstände oder Mängel aufweist, das **vorhandene Gebäude** seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das **neu errichtete Gebäude** für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Die Vorschrift begünstigt damit die Neuerrichtung eines in bestimmter Weise „abgängigen“ Wohngebäudes und dient der Verbesserung der Wohnverhältnisse.

Nicht eindeutig ist allerdings, ob maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt für das **Vorhandensein** der Baubeginn oder der Entscheidungszeitpunkt über einen gegebenenfalls erst später gestellten Bauantrag sein soll.

- aa) Aufgrund der Tatsache, dass der Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB vor allem die vollständige Neuerrichtung eines Gebäudes erlaubt, könnte man sich auf den Standpunkt stellen, dass es für das „**Vorhandensein**“ des Gebäudes im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB bereits genügt, wenn das Gebäude zu Beginn der (auch formell illegalen) Bauarbeiten vorhanden war mit der Maßgabe, dass Abriss und Neuerrichtung einen einheitlichen Lebenssachverhalt bilden⁹.

- bb) Andererseits spricht der Wortlaut „vorhandenes Gebäude“ dafür, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag ein bestandsgeschütztes Gebäude tatsächlich noch vorhanden ist. Maßgeblicher Zeitpunkt der Sach- und Rechtslage ist im Falle einer Verpflichtungsklage grundsätzlich der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung. Es überzeugt nicht, bei „fehlgeschlagenen Umbaumaßnahmen“ den maßgeblichen Zeitpunkt für das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen auf den Beginn der Arbeiten vorzuverlagern - dies auch nicht unter der Einschränkung, dass Abriss und Neuerrichtung in einem zeitlichen Zusammenhang stehen.

- (1) Der Wortlaut der Norm ist aufgrund ihres **Ausnahmeharakters** eng auszulegen. Dem natürlichen Sprachgebrauch nach deutet bereits die Formulierung „vorhanden“ selbst auf ein Abstellen auf den grundsätzlich maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag hin. Dass hiervon in Anwendung der Begünstigungsregelung auch insofern abgewichen werden kann, dass das Gebäude zumindest früher einmal vorhanden gewesen ist, ist dem Wortlaut gerade nicht zu entnehmen. Auch muss ein nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB begünstigtes Gebäude Misstände oder Mängel aufweisen. Die Formulierung im Präsens spricht dafür, dass das Gebäude zum

⁸ St. Rspr., z.B. BayVGh, B.v. 17.5.2022 - 15 ZB 22.832, www.gesetze.bayern.de

⁹ So das OVG NRW, U.v. 6.2.2015 - 2 A 1395/13 - juris Rn. 52 ff.)

Entscheidungszeitpunkt über den Bauantrag noch im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mangelbehaftet sein muss. Es ist nach dem Wortlaut gerade nicht ausreichend, dass das Gebäude Missstände oder Mängel aufgewiesen **hat**.

- (2) Auch eine Auslegung der Voraussetzung des „vorhandenen“ Gebäudes nach Sinn und Zweck der Norm im Zusammenhang mit ihrer Systematik führt zu keinem anderen Ergebnis.

Zweck der Begünstigungstatbestände in § 35 Abs. 4 BauGB ist die **Gewährleistung von Bestandsschutz im Außenbereich**, um eine „Wegsanierung“ bestehender Gebäude zu vermeiden und vertretbare oder erwünschte Vorhaben im Zusammenhang mit vorhandenen baulichen Anlagen im Außenbereich genehmigen zu können. Die Regelung wird auch grundsätzlich als „Beweis“ herangezogen, dass es die frühere Rechtsfigur des „überwirkenden Bestandsschutzes“ ohne Regelung nicht mehr gibt, sondern § 35 Abs. 4 BauGB gerade als abschließende Regelung für den Bestandsschutz herangezogen wird.

Die Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB konkretisieren mithin für den Außenbereich das allgemeine Rechtsinstitut des Bestandsschutzes und setzen an bestehende Bausubstanz an, eben an den „Bestand“.

Bestandsschutz im Sinne der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG rechtfertigt grundsätzlich nur die **Wahrung des baulichen Bestandes** und der bisherigen Nutzung in einer gewissen Variationsbreite, nicht jedoch eine solche Änderung, bei der sich die planungsrechtliche Frage neu stellt. Außerhalb des Anwendungsbereichs von § 35 Abs. 4 BauGB erlaubt der Bestandsschutz damit nur Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten, auch Modernisierungsarbeiten, die aber keinesfalls so umfangreich sein dürfen, dass sie eine statische Neuberechnung erfordern.¹⁰

Vom Bestandsschutz sind dagegen solche Maßnahmen nicht mehr gedeckt, durch die das Bauwerk seiner ursprünglichen Identität beraubt wird. Dies ist insbesondere bei einem Quasi-Neubau wie hier der Fall.

Der Unterschied zu den übrigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften (§§ 30, 33 - 35 Abs. 1, 2 BauGB) liegt darin, dass die Begünstigungsregelungen des § 35 Abs. 4 BauGB an das Vorhandensein eines Bestandsgebäudes anknüpfen. Die Erweiterung des Bestandsschutzes rechtfertigt sich gerade aufgrund des Vorhandenseins eines Gebäudes im Außenbereich und knüpft konsequenterweise in allen Tatbeständen des § 35 Abs. 4 BauGB an den Bestand an. So fordert § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine

erhaltenswerte Bausubstanz, Nr. 2 Missstände oder Mängel am Bestandsgebäude, Nr. 3 einen (in bestimmter Weise) zerstörten Bestand, Nr. 4 ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude, die Nrn. 5 und 6 knüpfen hinsichtlich der Angemessenheit der Erweiterung an den vorhandenen Bestand an und § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB verlangt ein vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswertes Gebäude. In den Nrn. 2, 3, 5 und 6 wird zusätzlich gefordert, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, mithin Bestandsschutz genießt.

- (3) Vor diesem Hintergrund kann „vorhandenes Gebäude“ im Sinne des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB nur bedeuten, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag **ein Gebäude in bestandsgeschützter Weise vorhanden ist**.

Anmerkung: Sicher ein erhebliches Maß an Wortlaut-Argumentation, die hier aber auch nötig ist. Der Kommentar lässt einen dabei im Stich. Da das Problem im Sachverhalt eindeutig aufgeworfen wurde und die Zulässigkeit des Vorhabens auch gerade davon abhängt, sollte man gesteigerten Wert auf diese Tatbestandsvoraussetzung des „vorhandenen Gebäudes“ gelegt haben. In der Originalentscheidung des VG München vom 12.5.2022, Az. M 11 K 19.3569, www.gesetze.bayern.de, wird auch noch auf die Entstehungsgeschichte des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB abgestellt und dargelegt, dass in den Gesetzesmaterialien zu § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB 1987 ausdrücklich klargestellt wird, dass auch die Neufassung an den vorhandenen baulichen Bestand anknüpfe.

- cc) Dies zugrunde gelegt ist vorliegend im Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses und auch heute kein Gebäude mehr im Sinne des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB vorhanden. Das ursprünglich bestandsgeschützte Gebäude ist nicht mehr vorhanden, weil es an der Identität des aktuellen Zustands mit dem ursprünglichen Gebäude fehlt und die vorgenommenen Arbeiten nicht von der ursprünglichen Genehmigung gedeckt waren.

Vorliegend wurden große Teile der Kellerwände, die Bodenplatte des Erdgeschosses und die Stahlträger, mit denen der Boden des Erdgeschosses ausgesteift war, erneuert. Zu diesem Zweck wurde das Gebäude ab der Erdgeschossesebene mit einer stählernen Hilfskonstruktion temporär höher gelagert. Diese Baumaßnahmen stellen zweifelsfrei einen erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz dar, der den Bestandsschutz entfallen ließ, so dass kein bestandsgeschütztes Gebäude mehr im Sinne der Norm

¹⁰ vgl. zur Abgrenzung BayVGH, B.v. 28.6.2021 - 1 ZB 19.2067 - juris Rn. 5, m.w.N

„vorhanden“ ist und eine Anwendbarkeit des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB ausscheidet.

dd) Im Übrigen fehlt es auch an der von § 35 Abs. 4 Nr. 2 c BauGB verlangten Nutzung durch den Eigentümer „seit längerer Zeit“. Da es insbesondere um den Schutz des Gebäudes geht, das der Bauherr zu seinem Lebensmittelpunkt gemacht hat und weiter als solchen behandeln will, muss hier ein relevanter Nutzungszeitraum vor den Renovierungsarbeiten vergangen sein. Verlangt werden mindestens zwei Jahre, die hier nicht vergangen sind, da der Bauherr das Objekt erst 2014 erworben hat und schon 2015 mit den Umbauarbeiten begonnen hat¹¹.

e) Es bleibt damit bei der Beeinträchtigung öffentlicher Belange, indem das Vorhaben die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt gem. § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB. Aufgrund des einheitlichen Regelungssystems zwischen den Absätzen 2, 3 und 4 des § 35 BauGB ist eine verloren gegangene Bausubstanz in allen Absätzen gleich zu werten, liegen die Voraussetzungen des Begünstigungstatbestandes nicht vor, muss sich der Bauherr so behandeln lassen, als wenn er an der vorgesehenen Stelle erstmalig ein Wohngebäude errichten will.

Bei dem Streitgegenständlichen Vorhaben handelt es sich im Hinblick auf die damit einhergehende - wegen Fehlens eines vorhandenen Gebäudes - zusätzliche räumliche Beanspruchung des Außenbereichs um die Erweiterung einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB. Der Vorgang der Zersiedelung des Außenbereichs ist jedenfalls dann unerwünscht, wenn das Vorhaben eine **nicht genau übersehbare Vorbildwirkung** besitzt. Vorliegend hätte das Vorhaben im Falle seiner Zulassung ersichtlich eine negative Vorbildwirkung für zahlreiche unbebaute Flächen in der näheren Umgebung. Insoweit genügt es, dass die Gründe, die weiteren Vorhaben entgegengehalten werden könnten, an Überzeugungskraft einbüßen würden, wenn mit der Genehmigung des beantragten Vorhabens ein Bezugsfall geschaffen würde¹².

g) Damit ist das Vorhaben nach allen denkbaren Varianten nicht zu genehmigen, die Klage ist abzuweisen

Unterschrift ...

Hilfsgutachten:

A. Für die Klage war der Rechtsweg nach § 40 Abs. 1 VwGO eröffnet, da sich die streitentscheidenden Normen aus dem öffentlichen Baurecht ergeben, damit eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit vorliegt, die mangels doppelter Verfassungsverweisung nicht verfassungsrechtlicher Art ist und für die keine anderweitige Rechtswegverweisung vorliegt.

Das VG Augsburg ist zuständig gem. §§ 45, 52 Nr. 1 VwGO i.V.m. Art. 1 Abs. 2 Nr. 6 AGVwGO.

B. Zulässigkeit der Klage:

I. Klageart

Der Kläger stellt zwei unterschiedliche Klagebegehren, die im Wege der Eventualklagehäufung gem. § 44 VwGO verbunden werden konnten, die innerprozessuale Bedingung ist zulässig, da es sich um eine solche handelt, die alleine vom Gericht abhängt.

1. Das Klagebegehren im ersten Klageantrag ist auf eine Feststellung gerichtet, so dass im Hauptantrag eine Feststellungsklage gem. § 43 VwGO in Betracht kommt. Dabei kann das durch die gewünschte Baugenehmigung vermittelte Verhältnis zwischen dem Kläger und dem Beklagte als Rechtsverhältnis i.S.d. § 43 VwGO angesehen werden.

Die Klage wäre allerdings gem. § 43 Abs. 2 VwGO subsidiär, wenn das Klageziel durch eine andere Klage erreicht werden könnte.

a) In Betracht kommt eine **Verpflichtungsklage** gem. § 42 Abs. 1 2. Alt. VwGO, wenn es sich bei der gewünschten Fiktionsbescheinigung nach Art. 68 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BayBO um einen VA i.S.d. Art. 35 S. 1 BayVwVfG handeln würde. Allerdings ist die durch einen Fristablauf als erteilt geltende Baugenehmigung als VA anzusehen, der lediglich durch die Fiktionsbescheinigung bekannt gegeben wird. Daher ist die Bescheinigung als solcher ohne Regelungswirkung und daher kein VA, so dass eine Verpflichtungsklage nicht vorrangig war¹³.

b) Möglich wäre allerdings eine allgemeine Leistungsklage auf Erteilung der Bescheinigung, da ein bestimmtes behördliches Verhalten in Gestalt der Ausstellung einer Bescheinigung verlangt wird. Allerdings ist zu beachten, dass bei einer Feststellungsklage gegen einen Hoheitsträger aufgrund deren Bindung an Recht und Gesetz eine Befolgung des Richterspruches erwartet werden kann auch ohne

¹¹ Spieß in J/D. BauGB, § 35 Rd. 136.

¹² BVerwG, U.v. 19.4.2012 - 4 C 10.11 - juris Rn. 21 f. m.w.N.

¹³ Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand 12/2024, Art. 68 Rd. 426

Vollstreckung. Daher ist hier eine Ausnahme von diesem Subsidiaritätsgrundsatz angebracht¹⁴. Damit wäre die Feststellungsklage statthaft gewesen.

2. Im Hilfsantrag wurde der Erlass der Baugenehmigung begehrt, bei der es sich aufgrund ihrer Regelungswirkung um einen VA i.S.d. Art. 35 S. 1 BayVwVfG handelt, so dass die Verpflichtungsklage einschlägig war.

II. Klagebefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO

Um Popularklagen, die die VwGO nicht kennt, effektiv zu vermeiden, ist es auch bei der Feststellungsklage im Hauptantrag angebracht, § 42 Abs. 2 VwGO analog anzuwenden¹⁵. Hier kann der Kläger aber – ebenso wie für die Verpflichtungsklage im Hilfsantrag – geltend machen, dass er einen möglichen Anspruch auf die Erteilung der Fiktionsbescheinigung aus Art. 68 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BayBO hat oder letztlich aus Art. 68 Abs. 1 S. 1 BayBO einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung an sich.

III. Feststellungsinteresse, § 43 Abs. 1 VwGO

Das für den Hauptantrag nötige Feststellungsinteresse folgt aus der Tatsache, dass dem Kläger sonst ein erheblicher Grundrechtseingriff in Art. 14 Abs. 1 GG in Gestalt seiner Baufreiheit drohen würde.

IV. Fraglich ist, ob die Frist des § 74 Abs. 1 VwGO für den Hilfsantrag eingehalten wurde.

1. Die Zustellung des Ablehnungsbescheides erfolgte mit Postzustellungsurkunde gem. Art. 3 Abs. 1, Abs. 2 VwZVG i.V.m. § 180 ZPO durch Ersatzzustellung mittels Einlegung in den Briefkasten am 24. Januar 2025. Dabei ist von der Wirksamkeit der Zustellung auszugehen, da zunächst vergeblich versucht wurde, eine empfangsbereite Person nach § 178 ZPO ausfindig zu machen. Damit begann die Klagefrist gem. §§ 57 Abs. 2 VwGO, 222 ZPO, 187 Abs. 1 BGB am 25. Januar zu laufen und endete gem. §§ 57 Abs. 2 VwGO, 222 ZPO, 188 Abs. 2 BGB am 24. Februar um 24 Uhr.

Da die Klage erst am 4. März 2025 bei Gericht einging, war sie verfristet.

2. Fraglich ist aber, ob der Kläger nicht gleichzeitig mit seiner verspäteten Klageerhebung einen zulässigen und begründeten Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gem. § 60 Abs. 1 VwGO gestellt hat.

- a) Auch wenn der Kläger keinen ausdrücklichen Antrag auf Wiedereinsetzung gestellt hat, ist sein gesamtes Vorbringen laien günstig so auszulegen. Außerdem kann das Gericht die Wiedereinsetzung gem. § 60 Abs. 2 VwGO auch ohne Antrag gewähren.

Der Antrag war zulässig gem. § 60 Abs. 2 VwGO, da er innerhalb zwei Wochen nach Kenntniserlangung von der Säumnis gestellt wurde, die Klageerhebung nachgeholt wurde und mit der eidesstattlichen Versicherung Mittel zur Glaubhaftmachung beigelegt wurden.

- b) Der Antrag war begründet, wenn der Kläger die Klagefrist gem. § 60 Abs. 1 VwGO **ohne Verschulden** versäumt hat.

- aa) Es ist anerkannt, dass im Normalfall eine Abwesenheit von bis zu sechs Wochen nicht die Obliegenheit begründet, durch die Beauftragung von Dritten sicherzustellen, Kenntnis von seiner Post zu erhalten. Es bleibt aber jeder Person unbenommen, dennoch jemanden zu beauftragen, sich um seine Post zu kümmern, in diesem Fall ist dann der spätere Kläger nur verpflichtet, die Person mit der erforderlichen Sorgfalt auszuwählen und anzuleiten¹⁶.

- bb) Fraglich ist also, ob der Kläger selbst eine **zuverlässige Person ausgewählt**, in zumutbaren Grenzen unterwiesen und beaufsichtigt hat. Denn die Mutter ist als Familienangehörige typischerweise – und so auch hier – nicht Bevollmächtigte, so dass eine Zurechnung ihres eigenen Verschuldens nach Maßgabe des § 85 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 173 Satz 1 VwGO ausscheidet.

- cc) **Die Anforderungen an Auswahl, Unterweisung und Beaufsichtigung einer zur Briefkastenleerung ausgewählten Hilfsperson dürfen dabei nicht überspannt werden, um eine Überformalisierung sozialadäquater Gefälligkeiten zu vermeiden.** Sie orientieren sich insbesondere nicht an den Anforderungen für eine angemessene Büroorganisation einer Rechtsanwaltskanzlei.

Ein Verschulden des Antragsstellers ist vorliegend zunächst nicht deshalb ersichtlich, weil etwa mit Blick auf Alter und Gesundheit der Mutter Anhaltspunkte bestanden hätten, dass sie nicht zu einer ordnungsgemäßen Entnahme der Post oder nicht dazu in der Lage ist, bei Rückkehr des Antragsstellers die während seiner Abwesenheit eingegangene Post vollständig zu übergeben. Auch eine unzureichende Unterweisung ist nicht ersichtlich. Eine nähere Aufklärung

¹⁴ Decker aaO, Art. 68 Rd. 613; a.A. gegen diese ganz überwiegende Meinung Kopp/Schenke, VwGO, § 43 Rd. 28

¹⁵ So die überwiegende Rspr., vgl. etwa VGH München, Beschl. v. 03.02.2022, Az. 4 ZB 21.967, deutlich Rd. 13,

www.gesetze-bayern.de. Gegen diese h.M. Kopp/Schenke, VwGO, § 42 Rd. 63.

¹⁶ Vgl. zum Folgenden VGH München, Beschl. v. 03.08.2023, Az. 24 CS 23.1075, www.gesetze-bayern.de; Kopp/Schenke, VwGO, § 60 Rd. 21

darüber, dass die entnommene Post zwecks Übergabe an den Adressaten aufgehoben wird, versteht sich als Wesenskern jeder Beauftragung zur Briefkastenleerung von selbst, so dass sie nicht gesondert dargelegt werden muss.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Kläger nach Behördenpost gezielt hätte nachfragen müssen, der Bescheid war nicht konkret zu erwarten.

Damit liegt kein eigenes Auswahl- oder Unterweisungsverschulden vor, die Wiedereinsetzung wäre zu gewähren.

V. Da auch alle weiteren Voraussetzungen sowohl für den Haupt- als auch den Hilfsantrag vorlagen, war die Klage insgesamt zulässig.

C. Da die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigert hatte, war sie zum Prozess notwendig beizuladen.

D. Die Klage ist jedoch unbegründet, wie sich aus dem Schriftsatz ergibt.

I. Zu verklagen war der Freistaat Bayern als Rechtsträger des im Baurecht gem. Art. 53 BayBO staatlich handelnden Landratsamtes Ostallgäu, § 78 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 VwGO. Dass der Kläger nur das Landratsamt genannt hat, ist unschädlich, § 78 Abs. 1 Nr. 1 a. E.

II. Der Feststellungsantrag war unbegründet, da die Genehmigungsfiktion nicht eingetreten war, s.o.

III. Der Verpflichtungsantrag war ebenfalls unbegründet, da kein Anspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung bestand, s.o.

1. Allerdings war der Vergleich im Prozess 2028 wirksam geschlossen worden.

Ein dem Prozessvergleich zugrunde liegender **öffentlich-rechtlicher Vergleichsvertrag gem. Art. 55 BayVwVfG** wurde geschlossen.

a) Um einen **wirksamen Vertrag** zu schließen, müssen zwei übereinstimmende Willenserklärungen von vertretungsberechtigten Personen abgegeben werden, **Art. 62 S. 2 BayVwVfG i.V.m. §§ 145, 147 BGB**.

b) Dies war bei Kläger und Beklagtem unzweifelhaft der Fall, allerdings musste die Gemeinde als Dritte, die von dem Vergleich einen Nachteil haben kann, gem. Art. 58 Abs. 1 BayVwVfG zustimmen. Da der Bürgermeister nur zur Prozessführung beauftragt war, könnten weitere Handlungen gem. Art. 38

Abs. 1 GO außerhalb seiner Vertretungsbefugnis liegen. Allerdings wurde der Vergleich jedenfalls nachträglich genehmigt, so dass in jedem Fall die Regelungen der §§ 177 Abs. 1, 184 Abs. 1 BGB eingreifen. Im Übrigen ist ein Abschluss eines Vergleiches in einem Prozess als Bestandteil der Prozessführungs-erlaubnis anzusehen.

c) Auch die prozessuale Seite des Vergleiches erfolgte ordnungsgemäß. Insbesondere wurde auch die Prozesshandlung formell ordnungsgemäß durchgeführt. Der Vergleichsvorschlag musste nicht vorgelesen und von den Beteiligten genehmigt werden, da der Vorschlagsbeschluss nach § 106 Satz 2 VwGO in Verbindung mit den Annahmeerklärungen die sonst erforderliche Protokollierung ersetzt¹⁷.

Anmerkung: Zu den Rechtsfolgen der Formunwirksamkeit der prozessualen Seite des Vergleiches vgl. BayVGh, Urteil v. 09.01.2014, Az. 9 C 13.2454, juris

2. Die von der Gemeinde erlassene Veränderungssperre gem. § 14 BauGB könnte weiterhin dem Vorhaben entgegenstehen, wenn sie wirksam erlassen worden wäre.

a) Die von der Gemeinde ausgesprochene **Rücknahme des Einvernehmens** geht allerdings ins Leere, da es für eine derartige Rücknahme keinen Raum gibt. Die Regelung des § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB zeigt, dass nach Ablauf von zwei Monaten Rechtssicherheit für die Beteiligten erreicht werden soll dahingehend, dass jedenfalls die Gemeinde das Vorhaben nicht mehr blockieren kann.

Anmerkung: Hier ist auch das Gegenteil vertretbar, was letztlich keine Rolle spielt, da das Einvernehmen ja gerade keinen Einfluss hat auf die Veränderungssperre. Vgl. die pro- und contra-Argumente bei Spieß in J/D, BauGB, § 36 Rd. 54.

b) Die formellen Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre lagen vor.

Die Veränderungssperresatzung wurde formell ordnungsgemäß durch den Gemeinderat erlassen, hier ergeben sich keine Bedenken. Gem. § 16 Abs. 2 S. 1 BauGB i.V.m. Art. 26 GO ist auch von einer ordnungsgemäßen ortsüblichen Bekanntmachung auszugehen.

c) Fraglich ist aber, ob die Veränderungssperre den weiteren materiellen Voraussetzungen des § 14 BauGB entsprach.

¹⁷ OVG Magdeburg, Beschl. v. 14.03.2024, Az. 2 L 112/23.Z, juris.

aa) Insbesondere muss ein **wirksam gefasster¹⁸ und ordnungsgemäß bekannt gemachter Planaufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB zugrunde liegen, der Planaufstellungsbeschluss muss vor allem auf eine ordnungsgemäße, sicherungsfähige Planung gerichtet war.

Eine Veränderungssperre darf erst erlassen werden, wenn die Planung, die sie sichern soll, ein **Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll**. Wesentlich ist dabei, dass die Gemeinde bereits positive Vorstellungen über den Inhalt des Bebauungsplans entwickelt hat. Eine Negativplanung, die sich darin erschöpft, einzelne Vorhaben auszuschließen, reicht nicht aus.

Eine Gemeinde darf eine Veränderungssperre nicht erlassen, um erst Zeit für die Entwicklung eines bestimmten Planungskonzepts zu gewinnen. Zu den Mindestanforderungen gehören die **grobe Bezeichnung der Bereiche**, in denen die unterschiedlichen Nutzungen verwirklicht werden sollen, sowie Vorstellungen über die Art der baulichen Nutzung¹⁹.

Wenn Vorstellungen über die angestrebte Art der baulichen Nutzung der betroffenen Grundflächen fehlen, ist der Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans noch offen. Die nachteiligen Wirkungen der Veränderungssperre wären - auch vor dem Hintergrund des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG - nicht erträglich, wenn sie zur Sicherung einer Planung dienen sollte, die sich in ihrem Inhalt noch in keiner Weise absehen lässt. Ein Mindestmaß an konkreter planerischer Vorstellung gehört auch zur Konzeption des § 14 BauGB. Nach seinem Absatz 2 Satz 1 kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ob der praktisch wichtigste öffentliche Belang, nämlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, beeinträchtigt ist, kann aber nur beurteilt werden, wenn die planerischen Vorstellungen der Gemeinde nicht noch völlig offen sind.²⁰

Über den Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans gibt es aber noch keinerlei Angaben der Gemeinde. Diese gesteht offen ein, sich über den künftigen Planinhalt noch nicht sicher zu sein. Die Gemeinde hat lediglich ausgeführt, dass beabsichtigt sei, die konkrete Lage von Ställen und Dungstätten auf den jeweiligen Grundstücken Fl. Nr. 20 - 24, die Tieranzahl und die Tierart sowie mögliche emissionsmindernde

(bauliche) Maßnahmen - soweit zulässig und möglich - festzusetzen.

Damit soll aber das Konzept erst im Planungsverfahren entwickelt werden, es fehlt hier die Grundentscheidung, welchen Charakter das Plangebiet überhaupt bekommen soll.

Eine derartige Planung, bei der weder ein Gebietscharakter festgelegt wird noch Festsetzungen über Maße im Raum stehen, kann jedoch nicht als hinreichend konkret angesehen werden. Von daher ist die Veränderungssperre aus materiellen Gründen als unwirksam anzusehen und kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, so dass sich daraus kein weiterer Ablehnungsgrund ergab.

¹⁸ Denken Sie also daran, dass FORMELLE Mängel bei der Planaufstellung sich als MATERIELLE Mängel der Veränderungssperre durchschlagen!

¹⁹ VGH München, Beschl. v. 21.08.2019, Az. 1 N 17.304 sowie VGH München, Urteil v. 14.03.2022 – 1 N 21.1155 und

VGH München, Urteil v. 04.03.2022 – 1 N 21.821, alle www.gesetze.bayern.de

²⁰ BVerwG NVwZ 2004, 858 = Life&LAW 2004, 701.