Titel:

Verwirkung des nachbarlichen Klagerechts gegen Baugenehmigung unter Abweichung von den Abstandflächenvorschriften

Normenkette:

BayBO Art. 6 Abs. 4, Abs. 5, Art. 63 Abs. 1 Art. 66 Abs. 1 S. 1, S. 2

Leitsätze:

1. Eine prozessuale Verwirkung des nachbarlichen Klagerechts gegen eine Baugenehmigung ist auch schon vor Ablauf der Jahresfrist möglich, wenn die speziellen Verwirkungsvoraussetzungen (Zeitmoment und Umstandsmoment) vorliegen. Die Verwirkung eines Rechts setzt außer der Untätigkeit des Berechtigten während eines längeren Zeitraums voraus, dass besondere Umstände hinzutreten, die die verspätete Geltendmachung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das trifft insbesondere zu, wenn der Verpflichtete infolge eines bestimmten Verhaltens des Berechtigten darauf vertrauen durfte, dass dieser das Recht nach so langer Zeit nicht mehr geltend machen würde und es nicht mehr ausgeübt werde und er sich daher in seinen Vorkehrungen und Maßnahmen so eingerichtet hat, dass ihm durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstünde (hier bejaht bei Klage gegen Baugenehmigung unter Abweichung von Abstandsflächenvorschriften nach Unterzeichnung der Baupläne und Abstandsflächenübernahmeerklärung). (Rn. 9 – 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag auf Zulassung der Berufung (abgelehnt), Grenzgarage, Verzicht auf Nachbarrechte, Abstandsflächenübernahme, Verwirkung des Klagerechts, Nachbarklage, Baugenehmigung, Abstandsflächen, Abweichung

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 20.08.2019 – RN 6 K 16.1097

Fundstelle:

BeckRS 2020, 14599

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Berufungszulassungsverfahren wird auf 7.500,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin wendet sich als Nachbarin gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zum Umbau eines Wohnhauses auf FlNr. … Gemarkung E. (Baugrundstück). Sie ist nach dem Tod ihres Ehegatten im November 2015 Eigentümerin des ebenfalls mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks FlNr. … Gemarkung E. geworden (Nachbargrundstück), das südlich an das Baugrundstück angrenzt. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „A. …“ der Stadt E.

2
Mit am 24. Juni 2015 unterschriebenem Formblattantrag beantragte der Beigeladene den Umbau des bestehenden Wohnhauses und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück. Dazu legte er einen fotokopierten Eingabeplan vom 6. Juni 2015 vor, auf dem eine

fotokopierte Unterschrift des Ehegatten der Klägerin und die Originalunterschrift der Klägerin angebracht sind. Aus dem Eingabeplan ergibt sich, dass über eine Länge von ca. vierzehn Metern an der Grundstücksgrenze gebaut werden soll und die Abstandsflächen der Grenzgarage sowie eines grenzständigen Nebenraums mit Dachterrasse in unterschiedlicher Tiefe auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommen. In den Bauunterlagen befindet sich zudem eine am 24. Juni 2015 vom Ehegatten der Klägerin unterschriebene Erklärung über die Abstandsflächenübernahme mit Anlagen, aus denen ersichtlich ist, dass Abstandsflächen von ca. zwei bis ca. vier Metern auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommen und das Gelände an der Grundstücksgrenze von Ost nach West kontinuierlich ansteigt. Diese Abstandsflächenübernahmeerklärung ist ungültig gestempelt. Die Baugenehmigungsbehörde forderte am 9. Juli 2015 noch einen Antrag auf Abweichung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO, da sich die Abstandsflächen überdecken würden, eine Darstellung der Abstandsflächen und eine Angabe der Wandhöhe bezogen auf das bestehende Gelände. Am 14. Juli 2015 reichte der Beigeladene den Antrag auf Abweichung ein und Planausschnitte mit Eintragung der Abstandsflächen, nach denen die Abstandsflächenüberschreitung zwischen 3,0 und 4,3 m beträgt. Zugleich reichte er den Eingabeplan vom 6. Juni 2015 zurück.

3
Mit Bescheid vom 21. Juli 2015 erteilte das Landratsamt Rottal-Inn (im Folgenden: Landratsamt) dem Beigeladenen die begehrte Baugenehmigung, die beantragte Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen und eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften. Der Bescheid wurde weder dem Ehemann der Klägerin noch der Klägerin zugestellt. Der Beigeladene zeigte dem Landratsamt den Baubeginn für 24. August 2015 an und errichtete nach seinen Angaben bis Ende November 2015 den Rohbau. Mit Kurznachricht (SMS) vom 14. Juni 2016 bestätigte die Klägerin gegenüber dem Beigeladenen, ihr Ehegatte habe den Bauplan zur Grenzbebauung unterschrieben. Zugleich beschwerte sie sich über Bauschutt, Schmutz und Staub auf ihrem Grundstück. Am 14. Juli 2016 beantragte ihr Bevollmächtigter Akteneinsicht beim Landratsamt und erhob am 18. Juli 2016 Klage gegen die Baugenehmigung vom 21. Juli 2015. Der Beiladungsbeschluss wurde dem Beigeladenen am 22. Juli 2016 zugestellt.

4
Das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg hat die Klage mit Urteil vom 20. August 2019 abgewiesen. Die Klage sei unzulässig, da die Klägerin ihr Klagerecht verwirkt bzw. die Geltendmachung von Rechten nach dem Grundsatz von Treu und Glauben unzulässig sei. Es sei sowohl das notwendige Zeitmoment als auch das Umstandsmoment gegeben. Der Beigeladene habe im Vertrauen auf den Bestand der ihm erteilten Baugenehmigung umfangreiche Bautätigkeiten unternommen und das Vorhaben bis Juni 2016 nahezu abgeschlossen. Darüber hinaus habe der Ehegatte der Klägerin dem Bauvorhaben durch Erteilung seiner Unterschrift auch zugestimmt und auf die Geltendmachung nachbarlicher Rechte verzichtet.

5
Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung, dem der Beklagte entgegentritt. Die Klage sei innerhalb der Jahresfrist erhoben worden. Es sei nicht zulässig, der Klägerin die gesetzliche Rechtsmittelfrist zu verkürzen. Für eine Verwirkung sei vor Ablauf der Rechtsmittelfristen kein Raum. Weder der Ehegatte der Klägerin noch die Klägerin hätten dem Vorhaben zugestimmt. Auf dem Eingabeplan befinde sich keine Originalunterschrift ihres Ehegatten. In dem ursprünglichen Plan seien keinerlei Maße und Höhenangaben enthalten gewesen. Erst nachdem diese eingefügt worden seien, habe der Beigeladene sie gebeten, zu unterschreiben. Damals sei sie aber nicht Eigentümerin gewesen. Ihr Ehemann habe diese Angaben nicht gesehen. Im Herbst 2015 sei ihr Ehegatte schwer erkrankt und habe deshalb auch den Baufortschritt nicht zur Kenntnis nehmen können. Auch sie selbst sei sehr viel im Krankenhaus und nach dem Tod ihres Ehegatten mit anderen Dingen beschäftigt gewesen. Zwar sei ihnen seit Juni 2015 bekannt gewesen, dass das Bauvorhaben des Beigeladenen an der Grundstücksgrenze errichtet werden solle. Grund für die Klage sei aber die Massivität der Grenzbebauung. Aus den Plänen sei dies nicht ersichtlich gewesen, da keine Maße eingetragen gewesen seien. Die Wandhöhe sei nicht vom Baugrundstück, sondern vom Nachbargrundstück aus zu bemessen, da die Grundstücke früher das gleiche Höhenniveau gehabt hätten und wohl erhebliche Aufschüttungen erfolgt seien.

6
Der Beigeladene hat sich nicht geäußert und keinen Antrag gestellt.

7

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

8
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Aus der Antragsbegründung, auf die sich gemäß § 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO die Prüfung im Zulassungsverfahren beschränkt (BayVerfGH, E.v. 14.2.2006 - Vf. 133-VI-04 - VerfGHE 59, 47/52; E.v. 23.9.2015 - Vf. 38-VI-14 - BayVBl 2016, 49 Rn. 52; Happ in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, § 124a Rn. 54), ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Solche liegen (nur) vor, wenn der Rechtsmittelführer einen tragenden Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage stellt (stRspr, vgl. BVerfG, B.v. 9.6.2016 - 1 BvR 2453.12 - NVwZ 2016, 1243 Rn. 16; B.v. 18.6.2019 - 1 BvR 587.17 - DVBl 2019, 1400 Rn. 32 m.w.N.). Dies ist hier nicht der Fall.

9
Die Klägerin konnte die Auffassung des Verwaltungsgerichts, ihre Klage sei auch schon vor Ablauf der Jahresfrist entsprechend § 58 Abs. 2 VwGO wegen Verwirkung unzulässig, nicht in Zweifel ziehen. Nach gefestigter Rechtsprechung ist eine prozessuale Verwirkung des nachbarlichen Klagerechts auch schon vor Ablauf der Jahresfrist möglich, wenn die speziellen Verwirkungsvoraussetzungen (Zeitmoment und Umstandsmoment) vorliegen (vgl. BayVGH, B.v. 14.5.2020 - 15 ZB 19.2263 - juris Rn. 12 m.w.N.; BayVGH, B.v. 30.4.2019 - 15 ZB 18.979 - juris Rn. 16 m.w.N.). Die Verwirkung eines Rechts setzt außer der Untätigkeit des Berechtigten während eines längeren Zeitraums voraus, dass besondere Umstände hinzutreten, die die verspätete Geltendmachung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen. Das ist insbesondere der Fall, wenn der Verpflichtete infolge eines bestimmten Verhaltens des Berechtigten darauf vertrauen durfte, dass dieser das Recht nach so langer Zeit nicht mehr geltend machen würde (Vertrauensgrundlage), der Verpflichtete ferner darauf vertraut hat, dass das Recht nicht mehr ausgeübt werde (Vertrauenstatbestand) und sich infolgedessen in seinen Vorkehrungen und Maßnahmen so eingerichtet hat, dass ihm durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstünde (BVerwG, B.v. 11.9.2018 - 4 B 34.18 - NJW 2019, 245 = juris Rn. 15; U.v. 16.5.1991 - 4 C 4.89 - Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 102 S. 66 f.).

10
Unter Anwendung dieser Grundsätze ist das Verwaltungsgericht unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zutreffend zu der Auffassung gelangt, dass die Verwirkungsvoraussetzungen hier vorliegen, denn sowohl der Klägerin als auch ihrem Ehegatten war mit der Unterzeichnung des Bauplans und der Abstandsflächenübernahmeerklärung bewusst, dass der Beigeladene beabsichtigt, eine Baugenehmigung zu beantragen. Mit Baubeginn Ende August 2015 musste ihnen auch klar sein, dass eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Die Ausführungen der Klägerin, es gäbe auch Situationen, in denen ohne Baugenehmigung gebaut werden dürfe, und es sei deshalb nicht klar gewesen, ob die Baumaßnahme des Beigeladenen einer Baugenehmigung bedurfte, überzeugen nicht. Es wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt und ein Gebäude mit Satteldach in ein Gebäude mit Flachdach umgebaut. Sowohl der Ehegatte der Klägerin als auch die Klägerin selbst hatten auf den Bauplänen unterschrieben. Es musste sich ihnen daher förmlich aufdrängen, dass dem Beigeladenen eine Baugenehmigung erteilt worden ist.

11
Es trifft sicherlich zu, dass der Ehegatte der Klägerin aufgrund seiner schwerwiegenden Erkrankung und die Klägerin selbst wegen der Betreuung ihres Ehegatten nicht viel Zeit in ihrem Anwesen verbracht haben und nicht viel Zeit aufwenden konnten, um sich gegen das Bauvorhaben des Beigeladenen zur Wehr zu setzen. Es erscheint aber gleichwohl nicht nachvollziehbar, dass sie die vom Beigeladenen vorgenommenen umfangreichen Bauarbeiten nicht wahrgenommen haben könnten. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen es ihnen nicht möglich gewesen wäre, einen Rechtsanwalt mit der Vertretung ihrer Interessen zu beauftragen, so wie dies im Juli 2016 dann geschehen ist.

12
Darüber hinaus haben auch die Unterschriften auf den Bauplänen und die Unterzeichnung der Abstandsflächenübernahme einen Vertrauenstatbestand dahingehend gesetzt, dass der Ehegatte der Klägerin als früherer Eigentümer mit der Grenzbebauung und der Nichteinhaltung der Abstandsflächen einverstanden ist. Dass nicht mehr genau aufgeklärt werden konnte, welchen Plan der Ehegatte der

Klägerin unterschrieben hat und ob der genehmigte Plan davon abweicht, führt dabei zu keiner anderen Beurteilung. Aus den Plänen, die der Abstandsflächenübernahmeerklärung, die der Ehegatte der Klägerin unterschrieben hat, beigefügt waren, ist ersichtlich, dass Abstandsflächen von ungefähr vier Metern auf das Nachbargrundstück fallen sollten. Dieser Umstand war dem Ehegatten der Klägerin daher bekannt. Ebenso ist aus der Südansicht des genehmigten Eingabeplans, der weiterhin keine Angaben zur Höhe der Baukörper enthält, ersichtlich, dass zwischen dem ostseitigen Gartenniveau und dem westseitigen Geländeniveau auf dem Baugrundstück ein erheblicher Höhenunterschied besteht und der Boden der Grenzgarage sich ungefähr auf gleicher Höhe wie der Boden der Dachterrasse befindet, wobei vom ostseitigen Geländeniveau 16 Stufen mit je 16,5 cm Höhe (2,64 m) auf die Dachterrasse führen. Aus den Grundrissen ergibt sich auch, dass sich unter der Dachterrasse ein Raum für Gartengeräte befindet, der ungefähr die gleiche Raumhöhe wie die angrenzenden Wohnräume aufweist. Es war aus dem Plan daher ersichtlich und musste dem Ehegatten der Klägerin bei der Unterzeichnung des Plans bewusst sein, dass der Anstieg des Grundstücks des Beigeladenen von Ost nach West an der Grundstücksgrenze durch das Unter- und Erdgeschoss gestuft überwunden wird.

13
Dass möglicherweise die exakte Höhe der Bauten auf dem Grundstück des Beigeladenen erst nach kompletter Fertigstellung im Juni 2016 ersichtlich war, führt zu keiner anderen Einschätzung. Es war schon im Rohbau erkennbar, dass es sich um einen massiven Grenzanbau handelt und der Beigeladene für die Baumaßnahme erhebliche Investitionen getätigt hat. Es wäre daher erforderlich gewesen, schon vor der vollständigen Fertigstellung dagegen vorzugehen. Im Übrigen hat die Klägerin noch im Juni 2016 eine Kurznachricht an den Beigeladenen geschickt, sich damit aber nicht gegen die Grenzanbauten gewandt, sondern noch bestätigt, dass ihr Ehegatte die Baupläne unterschrieben hat und nur ihren Unmut über die Belästigungen durch die Bauarbeiten zum Ausdruck gebracht. Spätestens zu diesem Zeitpunkt durfte der Beigeladene daher davon ausgehen, dass die Klägerin keine Rechtsmittel mehr gegen die Baugenehmigung ergreifen wird.

14
Auf die Fragen, ob der Ehegatte der Klägerin durch die Unterschrift unter den Bauplan dem Vorhaben in der nunmehr genehmigten Form nach Art. 66 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO zugestimmt hat und damit auf die Geltendmachung nachbarlicher Rechte ohnehin verzichtet hat oder die Baugenehmigung rechtswidrig ist und die Klägerin als Rechtsnachfolgerin ihres Ehegatten in ihren Rechten verletzt, kommt es daher nicht entscheidungserheblich an.

15
Als unterlegene Rechtsmittelführerin hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens zu tragen (§ 154 Abs. 2 VwGO). Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, § 162 Abs. 3 VwGO, denn ein Beigeladener setzt sich im Berufungszulassungsverfahren unabhängig von einer Antragstellung grundsätzlich keinem eigenen Kostenrisiko aus (vgl. BayVGH, B.v. 6.3.2017 - 15 ZB 16.562 - juris Rn. 18 m.w.N.). Ein Grund, der es gebieten würde, die außergerichtlichen Kosten aus Billigkeitsgründen ausnahmsweise als erstattungsfähig anzusehen, ist nicht ersichtlich. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 und § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. den Empfehlungen in Nr. 9.7.1. des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, Anhang) und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag, gegen den die Beteiligten keine Einwände erhoben haben.

16
Dieser Beschluss, mit dem die Entscheidung des Verwaltungsgerichts rechtskräftig wird (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO), ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).