VG München, Urteil v. 27.05.2025 – M 1 K 22.2861

Titel:

Erfolgreiche Klage der Nachbarin - Betriebsleiterwohnung im faktischen Gewerbegebiet

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 2

BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 1 Alt. 2

Leitsätze:

1. Der bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Vorhaben, dessen Zulassung das Regel-Ausnahme-Verhältnis in einem Baugebiet beseitigt, darf die Behörde auch im Ermessenswege nicht zulassen. Ein Nachbar kann kraft seines Gebietserhaltungsanspruchs die Wahrung dieses Regel-Ausnahme-Verhältnisses verlangen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine Verwirkung eines Anspruchs auf Einschreiten schließt das Recht des Nachbarn nicht aus, gegen eine legalisierende Baugenehmigung mit der Nachbarklage vorzugehen, denn aus der Legalisierung ergeben sich (gegenüber einer bloßen Duldung oder einem nicht geduldeten Schwarzbau) weiterreichende Folgerungen für das, was ein Nachbar an Einwirkungen durch die Umgebungsbebauung hinzunehmen hat. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, (Faktisches) Gewerbegebiet, Gebietserhaltungsanspruch, Betriebsleiterwohnung, Baugenehmigung, Bebauungsplan, Gewerbegebiet, Gemeinde, Wohnhaus, Festsetzungen, Wohnnutzung, Nachbarschutz, Bebauung, Mischgebiet, Bauantrag, Baugrenze, Vorhaben, Festsetzungen des Bebauungsplans, Kosten des Verfahrens, Art der baulichen Nutzung, Regel-Ausnahme-Verhältnis, faktisches Gewerbegebiet, städtebauliche Prägung, Verwirkung, Betriebsleiterwohnhaus, Nachbar, Schwarzbau

Tenor

I.Die Baugenehmigung vom 29. April 2022 nach PlanNr. ******** wird aufgehoben.

II.Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III.Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreck-baren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich als Nachbarin gegen eine den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur nachträglichen Legalisierung eines bereits im Jahr 2003/2004 errichteten Wohngebäudes mit Gewerbehalle.

2
Die Klägerin ist u.a. Eigentümerin der FlNrn. 2467/11, 2467/20, 2468/1 und 2467/9, Gem. …, welche u.a. mit einer Gewerbehalle (* …betrieb) und Nebengebäuden bebaut sind (im Folgenden: Nachbargrundstücke).

3
Südlich hieran grenzt das Baugrundstück, Fl.Nr. 2467/18, Gem. …, an. Dieses ist mit einer Halle sowie einem Wohngebäude mit Garage und Carport bebaut.

4

Bau- und Nachbargrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 – „Gewerbegebiet …, … Feld“ – der Gemeinde … (im Folgenden: Bebauungsplan), welcher u.a. ein Gewerbegebiet festsetzt. Der Bebauungsplan wurde im Nachgang hinsichtlich der Maximalgröße der Bebauung und der Neigung der Satteldächer geändert (1. Änderung vom 20.12.1996). Es erfolgten weitere Änderungen im vereinfachten Verfahren (3., 4. und 5. Änderung) für einzelne Baugrundstücke in Bezug auf Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung und Dachneigung (die 4. Änderung vom 3.12.2004 betrifft die Nachbargrundstücke).

5
Auf einen Antrag der Beigeladenen zum „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport und Betriebsgebäude als Lagerhalle“ (PlanNr. …*) vom 9. Oktober 2003 hin teilte die Gemeinde … diesen mit Schreiben vom 14. Oktober 2003 mit, dass für das Bauvorhaben kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden solle und mit dem Bau begonnen werden dürfe. Im Nachgang zeigten die Beigeladenen den Beginn der Bauarbeiten sowie den Nutzungsbeginn zum 27. August 2004 beim Beklagten an.

6
Die Klägerin hat ihre Grundstücke nach Errichtung des Gebäudes erworben und ihren Betrieb aufgenommen.

7
Mit Schreiben vom 29. November 2021 wurden die Beigeladenen nach einer am 10. Februar 2021 erfolgten Baukontrolle aufgefordert, einen Bauantrag einzureichen, da die auf dem Baugrundstück vorgefundene Bebauung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspreche.

8
Mit Bauantrag vom 21. Januar 2022 (PlanNr. …*), eingegangen beim Beklagten am 24. Februar 2022, beantragten die Beigeladenen den „Neubau eines Betriebsgebäudes als Lagerhalle und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport“ auf dem Baugrundstück, wobei 480,13 m² gewerbliche Nutzfläche und 143,95 m² Wohnfläche (Wohngebäude: E+D) vorgesehen waren. Dem Bauantrag beigefügt war ein Antrag auf Ausnahme für eine Betriebsleiterwohnung. Die betriebliche Tätigkeit umfasse im Wesentlichen die Vermietung von Oldtimern und den Verleih von Accessoires für Film- und Werbeaufnahmen, den An- und Verkauf von Ersatzteilen und Zubehör für Oldtimer sowie die Vermietung von Abstellplätzen für Oldtimer. Es sei aus Gründen der Eigentumssicherung und Bewachung der mietweise eingestellten Fahrzeuge notwendig, dauerhaft im Einwirkungsbereich des Betriebs zu sein, zumal der Verleih der Fahrzeuge sowie der Verkauf von Waren in der Regel sehr kurzfristig außerhalb von üblichen Geschäftszeiten erfolge. Mit weiterem Schreiben vom 3. April 2022 wurde die Beschreibung des Vorhabens geändert in: „Neubau eines Betriebsgebäudes als Lagerhalle und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage und Carport“.

9
Mit Beschluss vom 17. Februar 2022 erteilte die Gemeinde … ihr Einvernehmen.

10
Am 29. April 2022, der Klägerin zugestellt am 4. Mai 2022, erteilte der Beklagte die beantragte Baugenehmigung zum „Neubau eines Betriebsgebäudes als Lagerhalle und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage und Carport“ unter Auflagen zum Immissionsschutz. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans habe im Einvernehmen mit der Gemeinde hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung eine Ausnahme zugelassen werden können, da sie im Bebauungsplan vorgesehen sei.

11
Mit Schriftsatz vom … Mai 2022, bei Gericht eingegangen am selben Tag, erhob die Klägerin Klage. Sie beantragt,

12
die den Beizuladenden erteilte Baugenehmigung des Beklagten vom 29.4.2022, Az.: BG – …, aufzuheben.

13
Es sei kein aktueller Katasterplan vorgelegt worden. Im Eingabeplan sei die festgesetzte Baugrenze nicht dargestellt. Das Bauvorhaben sei planabweichend umgesetzt worden. Die Halle stehe um 14 cm höher als genehmigt. Die Abstandsfläche der Halle betrage nach dem Eingabeplan 3,11 m, der tatsächliche Abstand

zur Grundstücksgrenze belaufe sich jedoch nur auf 2,82 m. Da die Garage über das Dach des Carports direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sei, entfalle die abstandsflächenrechtliche Privilegierung. Die Dachneigung der Garage entspreche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es fehle ein immissionsschutzrechtliches Gutachten, aus welchem sich die Zulässigkeit des Vorhabens ergebe. Die Immissionsschutzauflage, wonach Arbeiten in der Nachtzeit nur bei geschlossenen Toren stattfinden dürften, sei nicht erfüllbar, da das Öffnen der Tore für das Ein- und Ausfahren der Fahrzeuge erforderlich sei. Die Baugenehmigung sei mangels Betriebsbeschreibung unbestimmt. Der Antrag diene dazu, ein an sich unzulässiges Wohnhaus im Gewerbegebiet zu verwirklichen. Die Beigeladen hätten zunächst ein „freies“ Wohnhaus beantragt. Erst während des Verfahrens sei dies zu einer „Betriebsleiterwohnung“ geändert worden. Es sei unklar, welcher Betrieb ausgeführt werde. Es gebe hierzu keine fundierten Angaben. Es bleibe offen, ob es sich um einen Gewerbebetrieb oder eine private, nichtgewerbliche Liebhaberei handele. Die Gründe für eine Betriebsleiterwohnung seien vorgeschoben und träfen auf jeden Gewerbetreibenden zu. Das Gebiet drohe zusehends in ein Mischgebiet zu kippen. Dies sei mit erheblichen Nachteilen für die Gewerbetreibenden verbunden. Aufgrund der neu entstehenden Wohnnutzung seien Konflikte vorprogrammiert und künftige Einschränkungen für die Klägerin nicht ausgeschlossen.

14
Der Beklagte beantragt,

15
die Klage abzuweisen.

16
Die Beigeladenen hätten einen seit 2005 angemeldeten Gewerbebetrieb. Das Betriebsleiterwohnhaus habe als Ausnahme zugelassen werden können. Es sei dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet. Überdies sei es bei dem Vorhaben aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll, am Gewerbebetrieb zu wohnen. Die Abstandsflächen seien in den genehmigten Eingabeplänen korrekt dargestellt. Die Garage sei nicht abstandsflächenpflichtig, denn privilegierte Garagen müssten nicht freistehend sein.

17
Das Gericht hat am 27. Mai 2025 Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins.

18
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19
Die zulässige Klage ist begründet. Die Baugenehmigung vom 29. April 2022 (PlanNr. PlanNr. …*) verstößt gegen im einschlägigen Genehmigungsverfahren nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 1a) BayBO zu prüfende, (auch) die Klägerin schützende öffentlich-rechtliche Vorschriften, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Sie verletzt den Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin, da sie ein im maßgeblichen Gewerbegebiet aufgrund der Verletzung des „Regel-Ausnahme-Verhältnisses“ nicht mehr zulässiges Betriebsleiterwohnhaus zulässt.

20
1. Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Normen beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (vgl. BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4).

21
2. Die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung ist rechtswidrig, da sie gegen den Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin verstößt, § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO. Dabei kann offenbleiben, ob es sich bei der Nutzungsänderung von einem „Einfamilienhaus“ zu einer „Betriebsleiterwohnung“ um einen sog. „Etikettenschwindel“ (vgl. hierzu: OVG NW, U.v. 25.8.2011 − 2 A 38/10 − juris) handelt, da bereits die Zulassung einer weiteren Betriebsleiterwohnung im maßgeblichen

faktischen Gewerbegebiet (der streitgegenständliche Bebauungsplan leidet an einem Ausfertigungsmangel) das „Regel-Ausnahme-Verhältnis“ verletzen und das Gebiet zum Kippen bringen würde.

22
2.1. Die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet. In einem faktischen Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB besteht ein identischer Nachbarschutz.

23
Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können

24
(vgl. BVerwG, U.v. 29.3.2022 – 4 C 6/20 – NVwZ 2022, 1383).

25
2.2. Der streitgegenständliche Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt, leidet an einem zu seiner Unwirksamkeit führenden formellen Mangel, da er nicht ordnungsgemäß ausgefertigt worden ist. Dieser Mangel konnte auch durch die nachträglichen Änderungen nicht behoben werden. Bebauungspläne sind Satzungen und als solche nach Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO auszufertigen, bevor sie in Kraft gesetzt werden. Dies gebietet das in Art. 20 Abs. 3 GG und Art. 3 Abs. 1 BV verfassungsrechtlich verankerte Rechtsstaatsprinzip (BayVGH, U.v. 1.7.2014 – 15 N 12.333 – BeckRS 2014, 54596 Rn. 26). Hiergegen verstößt der Bebauungsplan. Auf der dem Gericht vorliegenden Urkunde erfolgte die Ausfertigung am 9. April 1996 und damit erst nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans am 12. Februar 1996 (vgl. § 12 BauGB aF).

26
2.3. Bau- und Nachbargrundstücke liegen nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme in einem (faktischen) Gewerbegebiet, § 8 BauNVO.

27
Sofern die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der BauNVO bezeichnet sind, entspricht, beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

28
Der die nähere Umgebung in diesem Sinne bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des zur bauaufsichtlichen Prüfung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – juris Rn. 33; U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 10). Die maßgebliche nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.1997 – 4 B 172.97 – juris Rn. 5; B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 7). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls.

29
Der für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens relevante Bereich wechselseitiger Prägung wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hier gebildet durch die beidseitige Bebauung nördlich und östlich der Straße „… Feld“, im Südwesten begrenzt durch die Bahntrasse. In diesem Bereich findet sich eine zwar nicht eindimensionale, aber gleichwohl städtebaulich homogene

Struktur. Es besteht eine klare Sichtbeziehung der Bebauung zueinander. Weiter östlich (FlNrn. 2453/5, 2440/28, 2440/3) ist ein Strukturschnitt hin zu kleinteiligerer Bebauung erkennbar. Auch die Bebauung westlich der FlNrn. 2467/4, 2458/1, 2467/10, 2467/6, 2467/5, 2467/1 und 2452/3 nimmt nicht mehr an der prägenden Umgebung teil, sie wird durch die großmaßstäblichen, massiven Gebäude auf den vorgenannten FlNrn. abgegrenzt.

30
2.4. Dieser Umgebung kommt das städtebauliche Gepräge eines (faktischen) Gewerbegebiets zu, § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO. Die nähere Umgebung wird (gerade noch) durch die dort vorhandenen, im Gewerbegebiet regelhaft zulässigen Gewerbebetriebe geprägt. Beim Augenschein wurden allerlei Nutzungen, die dem Umgriff den Charakter eines Gewerbegebiets verleihen, festgestellt, u.a. ein Getränkemarkt, ein Kunststofftechnikbetrieb, die klägerische … (mit Fertigung), Betriebe für Messe- und Ladenbau, Büros, Schreinereien, ein Busunternehmen, ein Holz- und kunststoffverarbeitender Betrieb sowie ein Montageservice.

31
- In der Umgebung finden sich neben gewerblicher Nutzung allerdings auch verschiedene, nach außen deutlich in Erscheinung tretende Wohnnutzungen, die städtebauliche Auswirkungen auf das Gebiet haben. Im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins wurde etwa Wohnnutzung auf der FlNr. 2467/8 (Wohnhaus), FlNr. 2467/4 (1.OG), FlNr. 2467/17 (EG), FlNr. 2467/5 (1.OG und DG) und FlNr. 2467/1 (1.OG und DG) vorgefunden. Auf Höhe des Anwesens „… Feld …“ befand sich zudem eine Bushaltestelle für einen Schulbus.

32
Obschon bereits eine nicht unbeträchtliche Vermischung von Gewerbe und Wohnnutzung festgestellt werden konnte, handelt es sich bei dem maßgeblichen Gebiet (noch) um ein faktisches Gewerbegebiet und kein Mischgebiet oder eine Gemengelage. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass ein Teil der vorgefundenen Gewerbebetriebe – insbesondere das von der Klägerin betriebene Unternehmen (* … mit Fertigung) – aufgrund ihres Störgrads im Mischgebiet unzulässig sind (dort sind regelhaft nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, § 6 Abs. 1 BauNVO) und zum anderen daraus, dass die vorgefundenen Wohnnutzungen nach ihrem äußeren Erscheinungsbild den Gewerbebetrieben zugeordnet und diesen insgesamt untergeordnet waren. Einige Grundstücke – etwa die klägerischen Anwesen, oder die FlNrn. 2440/2, 2467/6 und 2467/10 – sind zudem ausschließlich gewerblich genutzt. Die vorhandenen massiven Gewerbegebäude (Hallen) dominieren den städtebaulichen Charakter der Umgebung. Die vorgefundenen Wohneinheiten sind mit den zugehörigen Gewerbebetrieben entweder baulich verbunden bzw. sogar im gleichen, gemischt genutzten Gebäude angesiedelt. Dies gilt jedoch nicht für das Wohnhaus der Beigeladenen. Das bereits errichtete Wohngebäude wirkt, da es abgesetzt ist und vom Betrachter keinem Gewerbebetrieb zugeordnet werden kann, in der vorgefundenen städtebaulichen Situation störend.

33
2.5. Das Gewerbegebiet dient nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO können Wohnungen für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

34
Die in einem Baugebiet der BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Arten müssen jedoch Ausnahmen bleiben, dies legt der Verordnungsgeber durch die in §§ 2 ff. BauNVO beziehungsweise − über § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO − der Bebauungsplan fest. Gleiches gilt nach § 34 Abs. 2 BauGB in einem faktischen Baugebiet. Das Vorliegen einer Ausnahme ist daher tatbestandliche Voraussetzung der Ermessensentscheidung durch die Genehmigungsbehörde. Ein Vorhaben, dessen Zulassung das Regel-Ausnahme-Verhältnis beseitigt, darf die Behörde auch im Ermessenswege nicht zulassen. Ein Nachbar kann kraft seines Gebietserhaltungsanspruchs die Wahrung dieses Regel-Ausnahmeverhältnisses verlangen. Denn er hat einen Anspruch darauf, dass die regelhaft zulässigen Nutzungsarten ihre prägende Wirkung behalten und keine Gemengelage oder ein anderes Baugebiet entsteht (BVerwG U.v. 29.3.2022 – 4 C 6/20 – NVwZ 2022, 1383).

35

Zwar bestimmen die regelhaft zulässigen Nutzungen nach den Ergebnissen des Augenscheins hier (gerade) noch die städtebauliche Aussage des Gebiets, allerdings haben die im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen bereits ein Ausmaß erreicht, das den prägenden Charakter der regelhaft zulässigen Nutzungen und die siedlungsstrukturelle Aussage der maßgeblichen Umgebung gefährdet. Die Zulassung des beantragten Betriebsleiterwohnhauses würde aufgrund seiner städtebaulichen Auswirkungen das betroffene Gewerbegebiet zum Kippen (in eine Gemengelage – das Kippen in ein Mischgebiet scheidet aufgrund der dort vorhandenen Gewerbebetriebe, insbesondere aufgrund des klägerischen Gewerbebetriebs aus) bringen. Die maßgebliche Umgebung ist bereits dergestalt von Ausnahmen durchsetzt, dass eine weitere Ausnahme den Gebietscharakter verletzt.

36
3. Die materiellen Nachbarrechte der Klägerin sind auch nicht verwirkt, obschon das streitgegenständliche Wohngebäude mit Halle bereits im Jahr 2003 – wenn auch ohne erforderliche Baugenehmigung (vgl. zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren umsetzbaren Vorhaben: Taft in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 58 Rn. 36) – errichtet worden war.

37
Verwirkung ist ein im Grundsatz von Treu und Glauben wurzelnder Vorgang der Rechtsvernichtung und bedeutet, dass ein Recht nicht mehr ausgeübt werden kann, wenn seit der Möglichkeit der Geltendmachung längere Zeit verstrichen ist und besondere Umstände hinzutreten, die die verspätete Geltendmachung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen (vgl. OVG Berlin-Bbg, U.v. 25.2.2015 – OVG 10 B 6.10 – juris Rn. 63 m.w.N.). Zu beachten ist, dass materielle Abwehrrechte des Nachbarn wegen des besonderen nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses auch gegenüber ungenehmigten Bauvorhaben verwirkt werden können (BVerwG, B.v. 11.2.1997 – 4 B 10/97 – NVwZ 1998, 174). Der Rechtsnachfolger muss sich die Verwirkung entgegenhalten lassen.

38
Allerdings wurde hier im Genehmigungsfreistellungsverfahren ein „Einfamilienhaus“ umgesetzt. Nunmehr soll im Nachgang für eine „Betriebsleiterwohnung“ eine Genehmigung erteilt werden, sodass schon keine Identität zwischen der ungenehmigten Nutzung und dem nunmehr zur Genehmigung gestellten Vorhaben besteht. Eine etwaige Vertrauensbildung bei den Beigeladenen konnte sich zudem mangels Baugenehmigung – wenn überhaupt – nur auf die Hinnahme der Anlage durch die Klägerin, mithin auf die Geltendmachung eines Anspruchs auf Nutzungsuntersagung bzw. Beseitigung beziehen. Eine (etwaige) Verwirkung eines Anspruchs auf Einschreiten schließt jedoch das Recht des Nachbarn nicht aus, gegen eine legalisierende Baugenehmigung mit der Nachbarklage vorzugehen, denn aus der Legalisierung ergeben sich (gegenüber einer bloßen Duldung oder einem nicht geduldeten Schwarzbau) weiterreichende Folgerungen für das, was ein Nachbar an Einwirkungen durch die Umgebungsbebauung hinzunehmen hat (vgl. OVG NW, U.v. 21.3.1995 – 11 A 1089/91 – juris Rn. 39 ff.; VG Ansbach, U.v. 23.7.2024 – AN 3 K 22.01769 – BeckRS 2024, 37397 Rn. 63).

39
4. Aufgrund des Verstoßes des Vorhabens gegen den bauplanungsrechtlichen Gebietserhaltungsanspruch kommt es nicht mehr darauf an, ob das Vorhaben daneben auch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) verletzt, die Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) nicht einhält oder die Baugenehmigung gegen den Bestimmtheitsgrundsatz (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG) verstößt. Insbesondere kommt es auch nicht mehr darauf an, ob die für die Erforderlichkeit des Betriebsleiterwohnhauses von der Beigeladenen im Bauantrag angegebenen Gründe den Anforderungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO genügen.

40
5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, da sie mangels Antragstellung auch kein Kostenrisiko eingegangen sind, § 154 Abs. 3 VwGO.

41
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.