

Titel:

Verwirkung nachbarlicher Abwehrrechte gegen baurechtswidrige Grenzbebauung

Normenkette:

BGB § 242

Leitsätze:

1. Materiellrechtliche Abwehrrechte des Nachbarn können auch gegenüber ungenehmigten Bauvorhaben verwirkt werden (vgl. BVerwG BeckRS 1988, 561). (Rn. 14). (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Verwirkung ist grundstücksbezogen ausgerichtet und bindet mithin nach einem Eigentumswechsel auch den nachbarlichen Rechtsnachfolger (vgl. VGH München BeckRS 2020, 18733 Rn. 27). (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein verwirktes Recht, dessen Geltendmachung grundsätzlich auf Dauer ausgeschlossen bleibt, kann allenfalls ganz oder teilweise wieder „aufleben“ bzw. trotz Vertrauensbetätigung des Verpflichteten fortbestehen, wenn mit einer Änderung der baulichen Anlage oder einer Änderung deren Nutzung eine intensivere oder neue Beeinträchtigung der nachbarlichen Rechtsposition einhergeht (vgl. VGH München BeckRS 2020, 18733 Rn. 31). (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anspruch auf bauordnungsrechtliches Einschreiten gegen Grenzbebauung, Beseitigungsanordnung, Grenzbebauung, Nachbarrecht, Verwirkung, Abwehranspruch, Bauaufsichtliches Einschreiten, Vertrauensschutz, Nachbarschaftsstreit, Rechtsnachfolger

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 22.10.2025 – 3 K 22.1192

Tenor

I. Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 22. Oktober 2025 – AN 3 K 22.1192 – wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger begehrt als Miteigentümer des Wohngrundstücks bauaufsichtliches Einschreiten gegen die auf dem westlich angrenzenden Grundstück der Beigeladenen errichtete Grenzbebauung (Garage und Geräteschuppen). Beide Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die Umgebungsbebauung ist wohnlich geprägt. An der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks der Beigeladenen befindet sich seit dem Jahr 2006 eine ca. 13 m lange, zwischen 2,6 m und 2,9 m hohe durchgehende Grenzbebauung in Form einer Garage sowie eines südlich anschließenden Gerätehäuschens.

2

Der Kläger ist seit dem 23. April 2009 Miteigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks, das er mit einem Wohngebäude bebaut hat. Über die Nutzung seines im Jahr 2011 ebenfalls grenzständig errichteten Carports entstand ein (Rechts-) Streit mit der Beigeladenen zu 1). Im Zuge des Nachbarschaftsstreits beantragte der Kläger mit Schreiben vom 5. November 2013 bei der Bauordnungsbehörde eine bauaufsichtliche Kontrolle des Anwesens der Beigeladenen. Mit Schreiben des Landratsamtes vom 21. Oktober 2014 teilte dieses dem Kläger mit, dass die vorgefundene Grenzbebauung auf dem Grundstück u.a. aus einem 2005/2006 errichteten und an die vorhandene Garage angebauten Geräteschuppens

bestehe. In der Folgezeit sei es zu keinerlei Einwendung seitens der angrenzenden Nachbarn gekommen. Dies bedeute, die bauliche Anlage sei ca. sechs Jahre unbeanstandet gewesen und stillschweigend geduldet worden sei. Aus diesem Grund und weil kein sicherheitsgefährdender Zustand zur Diskussion stehe, sehe das Landratsamt im Rahmen des eingeräumten Ermessens im vorliegenden Fall von einem bauaufsichtlichen Einschreiten ab.

3

Mit Schreiben vom 29. September 2021 wandte sich der Kläger erneut an das Landratsamt und teilte mit, dass die Grenzbebauung der Beigeladenen eine maximale Länge von neun Meter an der Grundstücksgrenze überschreite. Eine neuerliche Baukontrolle ergab keinerlei Veränderungen an der Grenzbebauung gegenüber dem Zustand von 2014. Das Landratsamt verwies mit Schreiben vom 19. Oktober 2021 auf sein Schreiben vom 5. Oktober 2014. Auf Wunsch des Klägers erging der streitgegenständliche Ablehnungsbescheid vom 24. März 2022.

4

Die hiergegen gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht mit der Begründung abgewiesen, dass der Kläger wegen Verwirkung keinen Anspruch auf Erlass bauaufsichtlicher Maßnahmen oder auch nur einer erneuten Entscheidung im Wege eines Bescheidungsurteils habe.

5

Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Rechtsschutzziel weiter.

6

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

7

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

8

1. Der vom Kläger geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) ist nicht ausreichend dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO), liegt jedenfalls nicht vor.

9

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO bestehen nur, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 18.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 = juris Rn. 23 m.w.N.). Bei der Beurteilung ist nicht auf einzelne Elemente der Urteilsbegründung, sondern auf das Ergebnis der Entscheidung abzustellen (vgl. BVerfG, B.v. 7.10.2020 – 2 BvR 2426/17 – NVwZ 2021, 325 = juris Rn. 34; BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – DVBl 2004, 838 = juris Rn. 9). Das Darlegungsgebot des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO erfordert eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrundes sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil. Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen. Nur mit einer Wiederholung erstinstanzlichen Vorbringens oder der Darstellung der eigenen Rechtsauffassung wird dem Darlegungsgebot nicht genügt (vgl. BayVGH, B.v. 4.10.2024 – 9 ZB 23.1099 – juris Rn. 7).

10

Mit seinem Vorbringen, der Kläger (bzw. sein Rechtsvorgänger) habe die Grenzbebauung weder genehmigt noch ihr ausdrücklich zugestimmt, es fehle ein schutzwürdiges Vertrauen der Beigeladenen und die Intensität der Beeinträchtigung sei unzureichend berücksichtigt worden, wiederholt der Kläger im Wesentlichen seinen erstinstanzlichen Vortrag und seine von den Feststellungen des Verwaltungsgerichts abweichende Rechtsauffassung. Dies genügt nicht dem Darlegungsgebot nach § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO.

11

Aus dem Zulassungsvorbringen, auf das sich die Prüfung des Senats beschränkt (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO), ergeben sich im Übrigen auch keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils. In rechtlich nicht zu beanstandender Weise ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, dass der Kläger wegen Verwirkung keinen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten nach Art. 76 Satz 2 BayBO oder erneute Ermessensentscheidung darüber hat. Der Senat nimmt deshalb zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils und sieht zur Vermeidung von Wiederholungen von einer weiteren Begründung ab. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Zulassungsvorbringen Folgendes zu bemerken:

12

a) Der Kläger trägt vor, dass, nachdem die Beigeladene zu 1) die Nutzung seines im Jahr 2011 errichteten Carport beanstandet habe, die Beigeladenen nicht mehr darauf vertrauen konnten, dass der Kläger seinerseits den baurechtswidrigen Zustand auf ihrem Grundstück akzeptieren würde. Ein solches schutzwürdiges Vertrauen der Beigeladenen sei vom Verwaltungsgericht nicht tragfähig festgestellt worden. Insbesondere habe der Kläger (bzw. sein Rechtsvorgänger) die Grenzbebauung weder genehmigt noch ihr ausdrücklich zugestimmt. Die Annahme, der Kläger habe einen vom Rechtsvorgänger geschaffenen Vertrauenstatbestand übernommen, sei verfehlt. Zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Kläger 2009 wären nicht einmal zivilrechtliche Abwehransprüche nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 6 BayBO verjährt gewesen.

13

Dieses Vorbringen ist nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Feststellung des Verwaltungsgerichts, der Kläger könne sich nicht mehr auf die Verletzung des bestehenden Abstandsflächenverstoßes durch die Beigeladenen berufen, zu begründen.

14

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass materiellrechtliche Abwehrrechte des Nachbarn auch gegenüber ungenehmigten Bauvorhaben verwirkt werden können (BVerwG, B.v. 18.3.1988 – 4 B 50.88 – juris). Verwirkung als ein im Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) wurzelnder Vorgang der Rechtsvernichtung 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. BVerwG, U.v. 7.2.1974 -3 C 115.71 – BVerwGE 44, 339). 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 – juris Rn. 15; BayVG, B.v. 5.6. 2020 – 15 ZB 19.1909 – juris Rn. 9). Ebenso wie durch einen Verzicht des Nachbarn auf öffentlichrechtliche nachbarliche Abwehransprüche das grundstücksbezogene Abwehrrecht untergeht, sodass ein späterer Eigentümerwechsel an den betroffenen Grundstücken nicht zum Wiederaufleben der nachbarlichen Abwehrposition führt, ist auch die Verwirkung grundstücksbezogen ausgerichtet und bindet mithin nach einem Eigentumswechsel auch den nachbarlichen Rechtsnachfolger (vgl. BayVG, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 27 m.w.N.).

15

Nach diesen Grundsätzen ist das Verwaltungsgericht in nicht zu beanstandender Weise davon ausgegangen, dass bezüglich eines Verstoßes gegen die Abstandsflächenvorschriften durch die im Jahr 2006 vollendete Grenzbebauung auf dem Beigeladenengrundstück Verwirkung eingetreten ist. Es hat ausgeführt, dass das Zeitmoment nach 15 Jahren unproblematisch erfüllt ist und das Umstandsmoment insoweit gegeben ist, als der Kläger nach der Auskunft der Bauordnungsbehörde 2014 einen etwaigen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten nicht weiterverfolgt hat. Das Verwaltungsgericht hat sich auch mit der angeführten, bereits 2014 bestehenden Verjährung auseinandergesetzt und zutreffend ausgeführt, dass eine zivilrechtlich eingetretene Verjährung den Kläger erst Recht zu einer sofortigen Geltendmachung hätte veranlassen müssen.

16

Wird ein materiellrechtliches Abwehrrecht des Nachbarn und ein Anspruch auf Einschreiten der Bauordnungsbehörde nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verwirkt, kann der Nachbar dieses

Recht im Zuge von (anderen) Nachbarschaftsstreitigkeiten nicht erneut geltend machen. Ein verwirktes Recht, dessen Geltendmachung grundsätzlich auf Dauer ausgeschlossen bleibt, kann allenfalls ganz oder teilweise wieder „aufleben“ bzw. trotz Vertrauensbetätigung des Verpflichteten fortbestehen, wenn mit einer Änderung der baulichen Anlage oder einer Änderung deren Nutzung eine intensivere oder neue Beeinträchtigung der nachbarlichen Rechtsposition einhergeht (vgl. BayVGh, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 30). Wie im Rahmen einer erneuten Baukontrolle festgestellt, hat sich an der Grenzbebauung der Beigeladenen nichts verändert. Allein ein aus anderen Gründen fortwährender Nachbarschaftskonflikt kann nicht zum Wiedererstarken eines Abwehrrechts des Klägers führen.

17

b) Der Kläger rügt ohne Erfolg, dass sich das Verwaltungsgericht mit der Intensität der Beeinträchtigungen nicht auseinandergesetzt habe. Das Verwaltungsgericht hat ausgehend von seinem rechtlichen Standpunkt diese Frage folgerichtig nicht geprüft.

18

Entgegen der Auffassung des Klägers sind die geltend gemachten Beeinträchtigungen durch die Grenzbebauung (Verschattung, erdrückende Wirkung, Eingriff in Belichtung und Belüftung) auch nicht gravierend. Die Bauordnungsbehörde hat im ablehnenden Bescheid zu Recht ausgeführt, dass die Beeinträchtigung des Klägers durch die Gebäude keinen erheblichen unzumutbaren Grad erreicht, da aufgrund der geringen Höhe der streitgegenständlichen Gebäude (2,6 m bis 2,9 m) die Verschattung lediglich einen ca. 18 m² großen Bereich zwischen der Grundstücksgrenze und dem (nach der Grenzbebauung errichteten) Wohnhaus des Klägers betrifft und die Belichtung, Belüftung und Besonnung des klägerischen Gebäudes weiterhin sichergestellt ist.

19

c) Schließlich vermag auch der Einwand einer gleichheitswidrigen Ermessensbetätigung des Beklagten keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils zu begründen. Die Frage der Ermessensausübung durch das Landratsamt war für das Verwaltungsgericht ausgehend von der angenommenen Verwirkung nicht von Bedeutung.

20

Der pauschale klägerische Hinweis auf die übliche Verwaltungspraxis beim Landratsamt, sehr strikt gegen Baurechtsverstöße jeglicher Art insbesondere gegen abstandsflächenrechtliche Verstöße vorzugehen, ist überdies mangels Vergleichbarkeit der Sachverhalte nicht geeignet, die Rechtmäßigkeit der Ermessensausübung in Zweifel zu ziehen.

21

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

22

Abgesehen davon, dass sich die Sache in tatsächlicher Hinsicht nicht als besonders komplex darstellt, lassen sich die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Rechtsfragen zur Verwirkung nachbarlicher Abwehrrechte im öffentlichen Baurecht wie unter 1. ausgeführt ohne Weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und den Kläger genügt hierfür nicht (vgl. BayVGh, B.v. 13.11.2025 – 9 ZB 25.61 – juris Rn. 20).

23

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2, § 159 Abs. 2 VwGO. Da sich die Beigeladenen im Zulassungsverfahren geäußert und einen in der Sache förderlichen Beitrag geleistet haben, entspricht es der Billigkeit gemäß § 162 Abs. 3 VwGO, dass ihre außergerichtlichen Kosten erstattet werden.

24

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG und orientiert sich an Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.

25

5. Diese Entscheidung ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).