VGH München, Beschluss v. 28.10.2026 – 15 CS 26.1381

**Titel:**

## Nachbarklage, Teilbarkeit der Baugenehmigung, Rechtsschutzbedürfnis, Verwirkung, Gebot der Rücksichtnahme, Baugenehmigung, Nachbarrechtsschutz, Abstandsflächen, Interessenabwägung, Befreiung von Festsetzungen

**Normenketten:**

VwGO § 146
BayBO Art. 68 Abs. 1
BGB § 242

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Teilbarkeit der Baugenehmigung, Rechtsschutzbedürfnis, Verwirkung, Gebot der Rücksichtnahme, Baugenehmigung, Nachbarrechtsschutz, Abstandsflächen, Interessenabwägung, Befreiung von Festsetzungen

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Beschluss vom 24.06.2026 – 7 S 26.1574

## Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

## Gründe

I.

1
Die Antragstellerin wendet sich als Grundstücksnachbarin im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Teilabbruch, den Umbau und eine Standortverschiebung des bestehenden Wohngebäudes, für den Anbau an das bestehende Wohngebäude sowie für den Neubau eines Carports. Das Grundstück der Antragstellerin (FlNr. …31, Gemarkung B** …*) und das nördlich angrenzende Grundstück der Beigeladenen FlNr. …32 („Vorhabengrundstück“) befanden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zellertal“, dessen Aufhebung am 9. Juni 2026 öffentlich bekannt gemacht wurde.

2
Mit Bescheid vom 14. Mai 2024 erteilte das Landratsamt der Beigeladenen die zuletzt beantragte Baugenehmigung unter Zulassung von Abweichungen jeweils an der Südwestseite bei der Wohnhausaußenwand, der Terrasse im Erdgeschoss und dem Balkon im Obergeschoss für den nicht unterzubringenden Teil der Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück sowie unter Erteilung von Befreiungen. Die Antragstellerin hat gegen die Baugenehmigung Klage (Az.: RO 7 K 24.1183) erhoben, über die noch nicht entschieden wurde. Den am 2. Juni 2026 gestellten Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage hat das Verwaltungsgericht – auch soweit er hilfsweise darauf gerichtet war, der Beigeladenen zu untersagen, von der Baugenehmigung bis zur Entscheidung über die Anfechtungsklage Gebrauch zu machen, – mit Beschluss vom 24. Juni 2026 abgelehnt. In Bezug auf das bestehende Wohngebäude mit Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss sei der Antrag unzulässig, weil es der Antragstellerin insoweit am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis fehle. Die Baugenehmigung sei ausnahmsweise teilbar, weil die Vorhabenteile Carport im Westen des Grundstücks, bestehendes Wohngebäude sowie Teilabbruch und Anbau im Osten des Grundstücks nach den genehmigten Bauvorlagen räumlich voneinander abgrenzbar seien und bautechnisch sowie funktional nicht in einem derart untrennbaren Zusammenhang stünden, dass sie nur gemeinsam verwirklicht oder genutzt

werden könnten. Die Antragstellerin habe ausschließlich Verstöße gegen das Abstandsflächenrecht und hinsichtlich der erteilten Befreiungen vorgetragen. Insoweit seien mit der Fertigstellung des Rohbaus vollendete Tatsachen geschaffen worden. Im Hinblick auf den Carport sowie den Teilabbruch und Anbau im Osten des Grundstücks sei der Antrag unbegründet, weil die Baugenehmigung die Antragstellerin nach summarischer Prüfung nicht in ihren Rechten verletze. Die in der Baugenehmigung erteilten Befreiungen gingen nach Aufhebung des Bebauungsplans ins Leere, eine Verletzung abstandsflächenrechtlicher Vorschriften nach Art. 6 BayBO sei weder vorgetragen noch ersichtlich. Auch eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme sei nicht gegeben. Ohne dass es entscheidungserheblich darauf ankomme, erweise sich der Antrag nach summarischer Prüfung aber auch im Hinblick auf das bestehende Wohngebäude samt Balkon und Terrasse als unbegründet, weil die Antragstellerin sich wegen Verwirkung nicht mehr mit Erfolg auf eine Verletzung nachbarschützender Recht berufen könne.

3
Mit der Beschwerde verfolgt die Antragstellerin ihr Rechtsschutzbegehren weiter und macht im Wesentlichen geltend, das Verwaltungsgericht habe die Anforderungen an das Rechtsschutzbedürfnis überspannt und den Prüfungsmaßstab unzulässig auf eine (nicht streitgegenständliche) Rohbau-Fertigstellung verengt. Das Verwaltungsgericht habe nicht berücksichtigt, dass ein unter Missachtung der Abstandsflächen errichtetes Gebäude teilzurückgebaut worden sei, um an derselben Stelle erneut unter Missachtung der Abstandsflächen wieder einen Baukörper zu errichten. Zudem habe es verkannt, dass sie sich nicht nur gegen die Nutzung, sondern gegen die unzulässige Unterschreitung der Abstandsflächen durch Außenwand, Balkon und Terrasse gewandt habe. Die angegriffene Baugenehmigung mit den zugelassenen Abweichungen legalisiere und verfestige den bauordnungswidrigen Zustand. In der vorliegenden Konstellation mit einer neuerlichen Genehmigung und „Aufwertung“ eines seit jeher rechtswidrigen Zustandes könne ihr das Rechtsschutzbedürfnis nicht mit dem Hinweis auf die Bestandsdauer abgeschnitten werden. Streitgegenstand sei vielmehr, ob dieser Zustand künftig weiterhin baurechtlich legitimiert sein dürfe. Zudem seien nicht alle für die Abstandsflächen und Befreiungen relevanten Bauteile verwirklicht worden; die Beigeladene habe lediglich mit dem Rückbau begonnen, jedoch noch nicht sämtliche Bauteile bereits verwirklicht. Die Annahme einer Verwirkung etwaiger Abwehrrechte aufgrund des verstrichenen Zeitraums seit Fertigstellung und Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes im Jahr 1987, Eigentumserwerb im Jahr 1994 sowie ihrer Untätigkeit bis ins Jahr 2022 greife unter Berücksichtigung der Rechtsprechung nicht durch. Die Anforderungen an die Verwirkung bei einem sogenannten Schwarzbau seien weitaus höher. Im Hinblick auf den Carport und den Anbau habe das Verwaltungsgericht die Argumentation des Antragsgegners übernommen, ohne ihre Einwendungen in der vorliegenden Konstellation zu Verschattung, Einsicht und erdrückender Wirkung hinreichend zu würdigen. Die Beeinträchtigungen seien auf eine geringfügige Unterschreitung von rd. 32 cm reduziert und eine „marginale“ Verschattung in Frage gestellt worden. Da der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung noch in Kraft gewesen sei, hätten die erteilten Befreiungen auf eine mögliche Verletzung ihrer subjektiven Rechte geprüft werden müssen. Auch die Interessenabwägung sei fehlerhaft erfolgt, insbesondere fehle es sowohl dem Genehmigungsbescheid als auch den Ausführungen des Verwaltungsgerichts an den notwendigen Feststellungen zur Atypik als Grundvoraussetzung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO.

4
Der Antragsgegner tritt der Beschwerde entgegen und beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen. Es fehle am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis, weil das Vorhaben ausweislich des Baukontrollberichts vom 12. Juni 2026 in Bezug auf das bestehende Wohnhaus, die Terrasse und den Balkon bereits vollständig errichtet bzw. auf den zur Genehmigung gestellten Umfang zurückgebaut worden sei. Es sei weder dargelegt noch erkennbar, welche relevanten Bauteile auf Basis der angegriffenen Baugenehmigung noch errichtet werden sollten. Soweit die Antragstellerin sich gegen die Annahme der Verwirkung wende, verkenne sie, dass der Verstoß offen zutage gelegen habe und die Beigeladene darauf habe vertrauen können, dass das Abwehrrecht nicht mehr ausgeübt werde. Das grundstücksbezogene nachbarliche Abwehrrecht sei vermutlich bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Antragstellerin verwirkt gewesen. Im Übrigen seien nachbarschützende Vorschriften in Bezug auf den Carport und den Anbau nicht verletzt und die erteilten Befreiungen gingen ins Leere. Für die Interessenabwägung sei der behauptete Abstandsflächenverstoß aufgrund der teilweisen Unzulässigkeit des Antrags nicht relevant.

5

Die Beigeladene unterstützt den Antragsgegner und beantragt ebenfalls die Zurückweisung der Beschwerde. Ergänzend wird ausgeführt, dass die erteilte Baugenehmigung zu einer Verbesserung der nachbarlichen Situation führe. Auf die vom Verwaltungsgericht (nur) ergänzend herangezogene Verwirkung komme es nicht an, weil der Antrag insoweit erfolglos bleibe. Besondere, ausnahmsweise eine Rücksichtslosigkeit begründende Umstände in Bezug auf den Carport und den östlichen Anbau zeige die Beschwerde nicht auf.

6
Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

7
Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg.

8
Die mit der Beschwerde dargelegten Gründe (§ 146 Abs. 6 VwGO) rechtfertigen keine Abänderung oder Aufhebung der angefochtenen Entscheidung. Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage im Ergebnis zu Recht abgelehnt. In Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die öffentlichen Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder die privaten Interessen, die für die Wiederherstellung bzw. für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Wesentliches Element dieser Interessenabwägung ist die Beurteilung der Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache, die dem Charakter des Eilverfahrens entsprechend nur aufgrund einer summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage erfolgen kann. Ist es – wegen der besonderen Dringlichkeit einer alsbaldigen Entscheidung oder wegen der Komplexität der aufgeworfenen Sach- und Rechtsfragen – nicht möglich, die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache wenigstens summarisch zu beurteilen, so sind allein die einander gegenüberstehenden Interessen unter Berücksichtigung der mit der Anordnung oder Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung einerseits und deren Ablehnung andererseits verbundenen Folgen zu gewichten (vgl. BVerwG, B.v. 11.11.2020 – 7 VR 5.20 – juris Rn. 8; B.v. 23.1.2015 – 7 VR 6.14 – NVwZ-RR 2015, 250 – juris Rn. 8, jeweils m.w.N.; BayVGH, B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – juris Rn. 25).

9
1. Hiervon ist auch das Verwaltungsgericht jedenfalls im Ergebnis zutreffend ausgegangen (BA S. 7 und S. 10). Soweit in Bezug auf das bestehende Wohngebäude mit Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss das Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin für den Antrag nach § 80 Abs. 5 Satz 1, § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO verneint wurde, kann offen bleiben, ob der Beschwerdevortrag die Darlegungsanforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO erfüllt, weil es an hinreichend substantiierten Ausführungen zur angenommenen Teilbarkeit der Baugenehmigung fehlt. Denn der insoweit geltende gemachte Einwand der Antragstellerin, das Verwaltungsgericht habe die Anforderungen an das Rechtsschutzbedürfnis überspannt und in unzulässiger Weise den Prüfungsmaßstab auf eine Rohbau-Fertigstellung verengt, führt nicht zum Erfolg der Beschwerde. Mit ihrem Vortrag, dass ein unter Missachtung der Abstandsflächen errichtetes Gebäude (teil-)rückgebaut werde, um an derselben Stelle unter erneuter Missachtung der Abstandsflächen wieder einen Baukörper zu errichten, und damit der seit jeher bestehende rechtswidrige Zustand „aufgewertet“ werde, macht die Antragstellerin Abstandsflächenverletzungen geltend. Bei diesen Einwendungen handelt sich um errichtungsbezogene und nicht um nutzungsbezogenen Einwendungen gegen das genehmigte Bauvorhaben der Beigeladenen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die Nutzung der Terrasse, des Balkons und des südlichen Anbaus legt sie demgegenüber nicht dar; der nicht weiter vertiefte schriftliche Vortrag, „die Antragstellerin wende sich nicht nur gegen die Nutzung, sondern ausdrücklich gegen die bauordnungsrechtlich unzulässige Unterschreitung der Abstandsflächen (…)“ im Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin vom 30. Juli 2026 genügt den Darlegungsanforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO nicht; er bestärkt vielmehr die von der Antragstellerin maßgeblich in den Blick genommene Beschränkung auf eine errichtungsbezogene Einwendung. Insoweit fehlt es für einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung einer Klage bereits an dem erforderlichen Rechtsschutzinteresse, soweit die Antragstellerin sich durch die bauliche Anlage als solche in ihren Rechten verletzt sieht. Denn nach dem Vortrag des

Antragsgegners und der Beigeladenen sowie der vorgelegten Lichtbilder sind die durch die angegriffene Baugenehmigung veranlassten Rückbaumaßnahmen am Wohngebäude (Wintergarten, Balkon) zum hier maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung vollständig fertig gestellt. Dem tritt die Antragstellerin nicht substantiiert entgegen. Die Behauptung, es seien (noch) nicht sämtliche für die Abstandsflächen und Befreiungen relevanten Bauteile verwirklicht worden, weil die Beigeladene erst mit dem Rückbau begonnen habe und der zu verändernde Baukörper noch nicht vollständig errichtet sei, ist – unabhängig davon, dass sie dafür keine Belege vorlegt, – angesichts des Baukontrollberichts vom 12. Juni 2026 nicht nachvollziehbar. Dass dieser Baukontrollbericht, dessen beigefügte Lichtbilder den vollständigen Rückbau belegen, unzutreffend ist, behauptet auch das Beschwerdevorbringen nicht. In einem solchen Fall kann das mit einem Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung verfolgte Ziel, die Schaffung vollendeter Tatsachen in Bezug auf den Baukörper und seine Auswirkungen zu verhindern, nicht mehr erreicht werden. Die Inanspruchnahme des Gerichts durch den Nachbarn stellt sich in einem solchen Fall für seine subjektive Rechtsstellung als unnütz dar (vgl. BayVGH, B.v. 22.6.2026 – 15 CS 26.750 – juris Rn. 24; B.v. 19.9.2023 – 1 CS 23.1418 – juris Rn. 8; B.v. 9.4.2021 – 9 CS 21.553 – juris Rn. 16, jeweils m.w.N.).

10
Im Übrigen ist nicht ersichtlich, warum die Aberkennung des Rechtsschutzinteresses für einen Antrag des Nachbarn auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung, soweit es um die vorläufige Abwehr rein errichtungsbezogener Beeinträchtigungen geht, nach vollendeter Errichtung der baulichen Anlage mit der verfassungsrechtlich gewährleisteten Garantie effektiven Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 GG) unvereinbar sein soll, wenn die Baugenehmigung insoweit bereits vollzogen wurde (vgl. VGH BW, B.v. 1.4.2019 – 5 S 2102/18 – BauR 2019, 1298 – juris Rn. 4). Das diesbezügliche Vorbringen der Antragstellerin unterliegt weiterhin der verwaltungsgerichtlichen Beurteilung im noch anhängigen Hauptsacheverfahren. Mit der Erhebung einer nachbarrechtlichen Anfechtungsklage muss der Bauherr ggf. auch damit rechnen, dass die erteilte Baugenehmigung keinen Bestand haben wird; sein Vertrauen in den Bestand der Baugenehmigung ist insoweit eingeschränkt.

11
2. Aber auch soweit das Beschwerdevorbringen zu Gunsten der Antragstellerin dahingehend ausgelegt (§ 133, § 157 BGB in entsprechender Anwendung) werden kann, dass sie sich gegen die vom Verwaltungsgericht angenommene Teilbarkeit der Baugenehmigung wendet und geltend macht, dass durch die Genehmigung eine baurechtliche Legitimierung eines seit jeher rechtswidrigen Zustands erfolgt sei und daher das Rechtsschutzbedürfnis nicht mit dem Hinweis auf die Bestandsdauer abgeschnitten werden könne, bleibt die Beschwerde erfolglos. Zwar bestehen nach summarischer Prüfung in der vorliegenden Fallkonstellation einige Zweifel an der vorläufigen Annahme des Verwaltungsgerichts, die angegriffene Baugenehmigung sei ausnahmsweise teilbar. Denn eine Teilaufhebung ist lediglich ausnahmsweise dann möglich (und in diesem Fall auch nur zulässig), wenn die Baugenehmigung in dem Umfang, in dem durch ihre Verwirklichung keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt werden, rechtlich und tatsächlich teilbar ist und der Bauherr, der allein den Umfang der begehrten Baugenehmigung bestimmt, der Teilung bzw. Teilaufhebung zustimmt (vgl. BayVGH, B.v. 19.5.2025 – 1 ZB 23.1573 – juris Rn. 13, U.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 – BayVBl 2019, 562 – juris Rn. 30; B.v.7.8.2012 – 15 CS 12.1147 – juris Rn. 14, jeweils m.w.N. zur Frage der Teilbarkeit von Baugenehmigungen). Die Teilbarkeit setzt voraus, dass eine Teilung der baulichen Anlage bautechnisch möglich ist und mit ihrer vom Bauherrn bestimmten Funktion vereinbar ist, also der abtrennbare Teil räumlichgegenständlich klar abgrenzbar ist und für den verbleibenden Teil der Baugenehmigung ein sinnvoll nutzbares Vorhaben zurückbleibt, das keine größeren Umplanungen notwendig macht (vgl. BayVGH, B.v. 13.3.2019 – 1 ZB 17.1763 – juris Rn. 3). Dem Verwaltungsgericht ist zwar insoweit zuzustimmen, dass die Vorhabenteile Carport im Westen des Vorhabengrundstücks, bestehendes Wohngebäude sowie Teilabbruch und Anbau im Osten des Vorhabengrundstücks räumlich voneinander abgrenzbar sind. Allerdings wurde die Baugenehmigung für das (Gesamt-)Bauvorhaben „Teilabbruch, Umbau und Standortverschiebung des bestehenden Wohngebäudes, Anbau an das bestehende Wohngebäude sowie Neubau eines Carports“ erteilt; der Carport ist nach dem vorgelegten Eingabeplan ungeachtet seiner Konstruktion funktional der (unveränderten) Wohnnutzung zugeordnet. Einer Teilung der geplanten Maßnahmen dürfte nach summarischer Prüfung aber jedenfalls entgegenstehen, dass das Wohngebäude nach der Eingabeplanung aufgrund der unverändert im Kellergeschoss befindlichen Haustechnik im Hausanschlussraum, der gemeinsamen Innenwand sowie des Durchgangs funktional in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem geplanten östlichen Anbau steht.

12
Die Beschwerde der Antragstellerin bleibt jedoch auch bei Annahme eines nicht teilbaren Gesamtbauvorhabens ohne Erfolg. Denn das Verwaltungsgericht hat insoweit, ausgehend von seiner Rechtsauffassung zum (fehlenden) Rechtsschutzbedürfnis, ergänzend ausgeführt, dass die Klage der Antragstellerin nach summarischer Prüfung auch deshalb keinen Erfolg haben werde, weil sie sich diesbezüglich wegen Verwirkung nicht mehr mit Erfolg auf eine Verletzung nachbarschützender Rechte berufen könne (vgl. BayVGH, B.v. 14.5.2020 – 15 ZB 19.2263 – juris Rn. 12 zu den Voraussetzungen für die Annahme einer Verwirkung m.w.N.). Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass sich das Zeitmoment der Verwirkung für das grundstücksbezogene Abwehrrecht eines Nachbarn daraus ergebe, dass sich weder der Rechtsvorgänger der Antragstellerin seit der Fertigstellung des bestehenden Wohngebäudes, des Balkons und der Terrasse im Jahr 1987 noch die Antragstellerin bei Erwerb des Grundstücks im Jahr 1994 wegen des bestehenden Wohngebäudes, des Balkons oder der Terrasse an die Bauaufsichtsbehörde gewandt oder sonstige Abwehrrechte geltend gemacht hätten, obwohl es sich um dauerhafte und ohne Weiteres erkennbare bauliche Anlagen gehandelt habe. Angesichts des außergewöhnlichen Zeitraums von mindestens rd. 28 Jahren habe die Beigeladene bzw. ihr Rechtsvorgänger nach dem auch im Verwaltungsrecht entsprechend § 242 BGB geltenden Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. BVerwG, B.v. 1.4.2004 – 4 B 17.04 – juris Rn. 4), der auch die Verwirkung als Hauptanwendungsfall des Verbots widersprüchlichen Verhaltens („venire contra factum proprium“) umfasst, darauf vertrauen dürfen, dass nachbarliche Abwehrrechte gegen den vorhandenen Bestand nicht mehr gelten gemacht würden.

13
Hiergegen wird in der Beschwerdebegründung nichts Relevantes vorgetragen. Soweit die Antragstellerin geltend macht, dass die Voraussetzungen der Verwirkung eng auszulegen seien, eine solche neben dem Zeitmoment auch ein Umstandsmoment voraussetze und eine bloße Untätigkeit im Hinblick auf die hohe Bedeutung des nachbarschützenden Abstandsflächenrechts nicht genüge, fehlt es an einer substantiellen Auseinandersetzung mit den Ausführungen des Verwaltungsgerichts, dass das erforderliche Umstandsmoment im Hinblick auf den besonders langen Zeitraum in den Hintergrund treten könne, weil die Beigeladene bzw. ihr Rechtsvorgänger darauf vertrauen durften, dass nachbarliche Abwehrrechte gegen den vorhandenen Bestand nicht mehr geltend gemacht werden, da ansonsten die nachbarliche Abwehr zeitlich unbegrenzt in der Schwebe gehalten werden könne (BA S. 14). Anhaltspunkte dafür, dass die Antragstellerin oder ihr Rechtsvorgänger jemals trotz anzunehmender Kenntnis vom Grenzverlauf und dem ursprünglich errichteten Wintergarten und Balkon bisher die Abstandsflächenunterschreitung gerügt haben, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Der in der Beschwerdebegründung angeführten Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 5. Juni 2020 (Az.: 15 ZB 19.1908) liegt lediglich eine exemplarische Fallkonstellation für die Annahme des Umstandsmoments zugrunde, die vorliegend zwar nicht gegeben ist, jedoch andere relevante Umstände des Einzelfalls wie hier gerade nicht ausschließt. An der Verwirkung des (unterstellten) materiellen Abwehrrechts und der damit verbundenen öffentlichrechtlichen Hinnahme der bestehenden Bauvorhaben hat auch die Erteilung der angegriffenen Baugenehmigung nichts geändert, mit der der bisherige teilweise ungenehmigte Zustand legalisiert worden ist. Denn die Annahme einer Verwirkung ist entgegen der Auffassung der Antragstellerin auch nicht ausgeschlossen, soweit der bauliche Bestand des Wohngebäudes ganz oder teilweise nicht von einer Baugenehmigung gedeckt und daher formell sowie etwa in Bezug auf bauordnungsrechtliche Vorgaben (z.B. Art. 6 BayBO) zudem auch materiell illegal sein sollte. In der Rechtsprechung zum öffentlichen Baunachbarrecht ist vielmehr anerkannt, dass mit Blick auf das besondere nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis, das von den Nachbarn nach Treu und Glauben gesteigerte Rücksichten aufeinander fordert, eine Verwirkung nach allgemeinen Grundsätzen auch bei der Geltendmachung von Abwehransprüchen auch und gerade bei ungenehmigten Bauvorhaben in Betracht kommt, also auch dann, wenn keine Baugenehmigung erteilt wurde und sich der Rechtsbehelf gegen einen (ursprünglichen) Schwarzbau wendet, der Nachbar aber eine lange Zeit abgewartet hat und deshalb aufgrund der Umstände des Einzelfalls mit der Geltendmachung des Nachbarrechts nicht mehr zu rechnen war (vgl. BVerwG, B.v. 15.1.2014 – 4 B 57.13 – juris Rn. 3; B.v. 11.2.1997 – 4 B 10.97 – NJW 1998, 329 – juris Rn. 2 m.w.N.; BayVGH, B.v. 14.5.2020 – 15 ZB 19.2263 – juris Rn. 14 m.w.N.; VGH BW, B.v. 18.12.2007 – 3 S 2107/07 – juris Rn. 18). Soweit in der Rechtsprechung davon ausgegangen wird, dass gegen eine ein bisher ungenehmigtes Vorhaben nachträglich legalisierende Baugenehmigung ein materielles Abwehrrecht auch dann bestehe, wenn der Abwehranspruch gegen das genehmigte Vorhaben selbst verwirkt sei, weil die Baugenehmigung rechtlich eine Zäsur bilde (vgl. VGH BW, B.v. 18.12.2007 – 3 S 2107/07 – juris Rn. 15

unter Verweis auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Mai 1991 – Az.: 4 C 4.89), reicht das materielle Abwehrrecht gegenüber der neuen Baugenehmigung aber nur soweit, als diese die Klägerin zusätzlich beschwert. Das ist hier nicht der Fall. Die angegriffene Baugenehmigung verbessert vielmehr den seit Jahrzehnten vorhandenen baulichen Zustand zugunsten der Antragstellerin.

14
Im Übrigen ist die Verwirkung Ausfluss des Grundsatzes von Treu und Glauben und nicht nur auf entsprechende Rüge, sondern von Amts wegen zu prüfen.

15
3. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin führt auch der Einwand, das Verwaltungsgericht habe die Bedeutung der Befreiungsentscheidung verkürzt, weil es bei seiner Prüfung nicht auf den im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung noch rechtswirksamen Bebauungsplan abgestellt und damit die Klärung einer möglichen Verletzung der subjektiven Rechte der Antragstellerin unterlassen habe, nicht zum Erfolg der Beschwerde. Ob eine angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn in seinen Rechten verletzt, beurteilt sich grundsätzlich nach der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung. Allerdings sind nachträgliche Änderungen, wie hier die Aufhebung des Bebauungsplans, zugunsten des Bauherrn zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, B.v. 8.11.2010 – 4 B 43.10 – BauR 2011, 499 – juris Rn. 9; BayVGH, B.v. 14.1.2025 – 15 ZB 24.782 – juris Rn. 15). Die Befreiungen gehen daher, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, mittlerweile ins Leere.

16
4. Hinsichtlich der erteilten Genehmigung für den Carport und den östlichen Anbau erfüllt das Beschwerdevorbringen, das Verwaltungsgericht habe lediglich die Argumentation des Antragsgegners und der Beigeladenen übernommen, ohne die konkreten Einwendungen der Antragstellerin substantiiert zu würdigen, die Darlegungsanforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO nicht. Die pauschalen Ausführungen, die Kombination aus abstandsflächenwidriger Außenwand, vorspringenden Bauteilen (Balkon/Terrasse) und weiteren Öffnungen und Anbauteilen bewirkten eine erhebliche Beeinträchtigung von Belichtung, Besonnung und sozialem Wohnfrieden, beziehen sich, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, überwiegend auf das bestehende Wohnhaus. Im Übrigen hält der östliche Anbau die Abstandsflächenvorschriften zu dem Grundstück der Antragstellerin ein; insoweit ist nicht im Ansatz dargelegt oder sonst ersichtlich, dass bei der Einhaltung der vorgegebenen Abstände durch das streitgegenständliche Vorhaben eine unzumutbare Verschattung entsteht, insbesondere die Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden für einen Stichtag zwischen 1. Februar und 21. März nach der DIN EN 17037 unterschritten ist. Das Bauvorhaben erweist sich nach summarischer Prüfung angesichts des Abstands zwischen dem Wohngebäude der Antragstellerin und dem östlichen Anbau von rd. 10 m nicht als rücksichtslos.

17
5. Soweit die Antragstellerin die zutreffend am voraussichtlichen Erfolg der Klage ausgerichtete Interessenabwägung des Verwaltungsgerichts (UA S. 15) als „einseitig zu ihren Lasten“ bemängelt und beanstandet, dass sowohl der Genehmigungsbescheid als auch der Beschluss des Verwaltungsgerichts in Bezug auf die Abweichungsentscheidung keine Ausführungen zu einer Atypik nach Art. 63 Abs. 1 BayBO enthielten, kommt es darauf nach den vorstehenden Ausführungen unter 1 und 2 nicht an.

18
6. Die sinngemäß erhobene Rüge der Antragstellerin, das Verwaltungsgericht habe im Hinblick auf das Beschleunigungsgebot im einstweiligen Rechtsschutz der Beigeladenen keine Fristverlängerung gewähren dürfen, führt ebenfalls nicht zum Erfolg der Beschwerde, weil eine Beschwerde gegen Beschlüsse des Verwaltungsgerichts im vorläufigen Rechtsschutzverfahren grundsätzlich nicht auf Verfahrensfehler gestützt werden kann. Maßgeblich ist allein, ob die Beschwerde in der Sache begründet ist (vgl. BayVGH, B.v. 29.9.2026 – 8 CE 26.1872 – juris Rn. 26 m.w.N.).

19
7. Soweit die Antragstellerin auch im Beschwerdeverfahren an ihrem Hilfsantrag festhält, fehlen dazu jegliche Ausführungen.

20

Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen, da ihr Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2 VwGO). Es entspricht der Billigkeit, ihr auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen nach § 162 Abs. 3 VwGO aufzuerlegen, weil die Beigeladene einen Antrag gestellt und sich damit dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat.

21
Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 63 Abs. 2 Satz 1 GKG und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.

22
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).