VG München, Urteil v. 24.02.2026 – M 1 K 22.5050

Titel:

Verwirkung des Anspruchs auf bauaufsichtliches Einschreiten

Normenkette:

BayBO Art. 76

Leitsätze:

1. Die verspätete Geltendmachung eines Anspruchs verstößt gegen Treu und Glauben, etwa wenn der Berechtigte sich verspätet auf das Recht beruft (Zeitmoment) und unter Verhältnissen untätig geblieben ist, unter denen vernünftigerweise etwas zur Wahrung des Rechts unternommen zu werden pflegt (Umstandsmoment). (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

2. Von einer Verwirkung kann auch dann ausgegangen werden, wenn zwar das Umstandsmoment in den Hintergrund tritt, aber der Antragsteller eine derart lange Zeit abgewartet hat, dass mit einem Tätigwerden schlechthin nicht mehr zu rechnen war (hier: über 40 Jahre). (Rn. 18 – 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten, Verwirkung, Untätigkeit, Treu und Glauben, bauaufsichtliches Einschreiten, Einzelfallabwägung, Vertrauensschutz, Klageabweisung, Zeitmoment, Umstandsmoment

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Kostenentscheidung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollsteckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich einer Balkonanlage mit Treppenaufgang.

2
Sie ist Eigentümerin des Grundstücks B.weg 23, …, FlNr. 1428, Gemarkung …, das u.a. mit einer … bebaut ist, und wendet sich gegen eine auf dem Grundstück der Beigeladenen, B.weg 21, FlNr. 1426/2, (im Folgenden Nachbargrundstück) befindliche Balkonanlage mit Treppenaufgang.

3
Mit Schreiben vom 10. März 2022 und vom 11. Juli 2022 ließ die Klägerin bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich der auf dem Nachbargrundstück errichteten Balkonanlage mit Treppenaufgang beantragen und begründete dies u.a. mit einem Abstandsflächenverstoß. Im Rahmen einer daraufhin am 12. April 2020 durchgeführten Baukontrolle stellte das Landratsamt im Wesentlichen fest, dass sich an der Westseite des Nachbargrundstücks ein Treppenaufgang mit anliegender, auf Säulen stehender Balkonanlage befindet. Der Grenzabstand an der Nordwestseite der Anlage betrage dabei etwa 1,5 m, an der Südwestseite etwa 0,8 m. Die Wandhöhe sei mit 6 m, an der Südwestecke mit 5,9 m zu bemessen. Diese Balkonanlage mit Treppenaufgang sei nachweislich bereits 1983 errichtet worden. Eine Baugenehmigung sei nicht vorgelegt worden.

4
Mit Schreiben vom 22. April 2022 wurde die Klägerin zur beabsichtigten Ablehnung ihres Antrags angehört.

5
Mit Bescheid vom 12. September 2022, zugestellt ausweislich Empfangsbekenntnisses am 14. September 2022, lehnte das Landratsamt den Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten ab. Zwar sei die Balkonanlage

materiell unzulässig, da sie die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalte. Daraus ergebe sich allerdings kein Anspruch auf Einschreiten, denn dies liege im Ermessen der Baubehörde. Da die Balkonanlage mit Treppenaufgang bereits im Jahr 1983 errichtet worden und somit über mehrere Jahrzehnte beanstandungslos geblieben sei, erscheine ein Einschreiten nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht geboten. Ein etwaiger Anspruch der Klägerin sei verwirkt, da Nachbarn darauf vertrauen könnten, dass ein etwaiges Nachbarrecht nicht mehr ausgeübt werde.

6
Hiergegen ließ die Klägerin am … Oktober 2022 Klage zum Verwaltungsgericht München erheben. Sie beantragt zuletzt,

7
den Beklagten zu verpflichten, eine Beseitigungsverfügung gegenüber der Beigeladenen, gerichtet auf Beseitigung der auf dem Nachbargrundstück errichteten Balkonanlage mit Treppenaufgang, zu erlassen sowie hilfsweise

8
den Beklagten zu verpflichten, den Antrag der Klägerin auf bauaufsichtliches Einschreiten vom 10. März 2022 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu verbescheiden.

9
Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, die Balkonanlage auf dem Grundstück der Beigeladenen sei in ihrer derzeitigen Form materiellrechtlich unzulässig, da sie die Abstandsflächen nicht einhalte. Zudem werde dadurch der vorbeugende Brandschutz beeinträchtigt. Die Beigeladene sei bei dem vorliegenden Schwarzbau nicht schutzwürdig, regelmäßig sei hier von einem Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten auszugehen. Eine zu restriktive Handhabung der Annahme einer Ermessensreduzierung sei im Übrigen auch im Hinblick auf die zunehmende Deregulierung des öffentlichen Baurechts und die damit einhergehende Zurückdrängung von Genehmigungserfordernissen bzw. Reduzierungen des Prüfprogramms im Genehmigungsverfahren nicht unbedenklich, da sie leicht den rechtswidrig vollendete Tatsachen schaffenden Bauherren begünstigen könne. Im Ergebnis müsse man daher bei Verletzung nachbarschützender Vorschriften regelmäßig einen gebundenen Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten bejahen. Der Anspruch der Klägerin sei materiell nicht verwirkt. Sie habe zwar den Zustand der Balkonanlage mit Treppenaufgang schon seit mehreren Jahren als solchen erkannt, nicht aber, dass dadurch das Abstandsflächenrecht verletzt und insbesondere die Vorschriften zur Einhaltung des vorbeugenden Brandschutzes nicht mehr eingehalten seien.

10
Die Beigeladene führte mit E-Mail vom 14. November 2022 aus, dass sie das Grundstück im aktuellen Zustand im Jahr 1995 gekauft habe und legte mehrere Unterlagen hinsichtlich der Errichtung des Treppenaufgangs mit Balkonanlage vor.

11
Der Beklagte beantragt,

12
die Klage abzuweisen.

13
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Anspruch sei verwirkt. Der Abstand hinsichtlich des Brandschutzes sei berücksichtigt worden und ausreichend.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 24. Februar 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
Das Gericht konnte trotz Nichterscheinens der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung zur Sache verhandeln und entscheiden, da in der Ladung hierauf hingewiesen worden war, § 102 Abs. 2 VwGO.

16
Die zulässige Klage bleibt in ihrem zulässigen Haupt- und Hilfsantrag ohne Erfolg. Die Klägerin hat weder einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich des Treppenaufgangs und der Balkonanlage, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO, noch auf Neuverbescheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts, § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO. Denn ein etwaiger Anspruch der Klägerin hierauf ist mittlerweile verwirkt. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt das Gericht Bezug auf die zutreffenden Ausführungen im Bescheid vom 12. September 2022, § 117 Abs. 5 VwGO.

17
Lediglich ergänzend ist auszuführen:

18
Der Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten ist verwirkt, da die diesbezüglichen Voraussetzungen vorliegen (vgl. zu den Grundsätzen: BayVGH, B.v. 5.6.2020 – 15 ZB 19.1909 – juris Rn. 9; B.v. 14.5.2020 – 15 ZB 19.2263 – juris Rn. 12; B.v. 8.1.2014 – 15 ZB 12.1236 – juris Rn. 5). Die verspätete Geltendmachung eines Anspruchs verstößt gegen Treu und Glauben, etwa wenn der Berechtigte sich verspätet auf das Recht beruft (Zeitmoment) und unter Verhältnissen untätig geblieben ist, unter denen vernünftigerweise etwas zur Wahrung des Rechts unternommen zu werden pflegt (Umstandsmoment), so dass auch ein an sich unbefristeter Antrag deshalb nicht nach Belieben hinausgezögert oder verspätet gestellt werden kann, ohne unzulässig zu werden. Eine Festlegung auf eine abstrakte Frist, ab der stets von dem Vorliegen einer Verwirkung auszugehen wäre, ist nicht möglich. Ab wann ein Untätigsein als vertrauensbildend und damit als für eine Verwirkung relevant gewertet werden kann, lässt sich letztlich nur bei einzelfallbezogener Abwägung der Umstände ermitteln. Zur Bestimmung ist daher nicht auf eine starre Höchst- oder Regelfrist abzustellen, sondern auf die konkreten Umstände des Einzelfalls. Andererseits kann von einer Verwirkung auch dann ausgegangen werden, wenn zwar das Umstandsmoment in den Hintergrund tritt, aber der Beschwerdeführer eine derart lange Zeit abgewartet hat, dass mit einem Tätigwerden schlechthin nicht mehr zu rechnen war (vgl. zu alldem BVerfG, B.v. 4.3.2008 – 2 BvR 2111/07 – juris Rn. 30 f.; BayVGH, B.v. 8.1.2014 – 15 ZB 12.1236 – juris Rn. 5).

19
So liegt der Fall hier. Nach den übereinstimmenden Angaben der Beteiligten wurde der Treppenaufgang mit Balkonanlage bereits vor Jahrzehnten, nach den von der Beigeladenen vorgelegten Schlussrechnung vom 19. Dezember 1983 (Zimmererarbeiten am Wohnhaus in … Balkon mit Treppe laut Werkplan) bereits vor über 40 Jahren errichtet. Insofern ist zweifelsohne von einem erheblichen Zeitraum auszugehen, in dem die Klägerin mit der Ausübung ihrer Rechte abgewartet hatte, die Beigeladene hiermit nicht mehr rechnen musst und der Anspruch der Klägerin demzufolge verwirkt ist.

20
Die Klage war daher im Haupt- und Hilfsantrag mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Es entsprach der Billigkeit, der Beigeladenen, die keinen Antrag gestellt hat, ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen zu lassen (§§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.