

Verwirkung von Nachbarrechten auch beim Grundstückskauf

Anlass dieses Artikels ist ein in der Praxis häufig und in ähnlicher Art vorkommender verwaltungsrechtlicher Sachverhalt aus dem Bereich des Baunachbarrechts, über den das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht am 25.05.2018, Az. 1 LA 44/17 per Beschluss entschieden hat.

I. Worum geht's?

Nach dem Kauf einer Bestandsimmobilie forderte der frisch gebackene neue Eigentümer von der Bauaufsicht ein bauaufsichtsrechtliches Einschreiten gegen eine von seinem Grundstücksnachbarn einige Jahre zuvor errichtete Sichtschutzwand, da diese gegen geltendes Baurecht verstoßen würde. Tatsächlich verfügte der Grundstücksnachbar über keine Baugenehmigung für die Sichtschutzwand. Auch eine nachträgliche Genehmigungserteilung kam nicht in Betracht, da die Sichtschutzwand entlang der Grundstücksgrenze eine Länge von ca. 26 m und eine Höhe von ca. 2 m aufwies, weshalb die Sichtschutzwand gegen die geltenden Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung verstieß. Aus diesem Grund, so dachte der neue Eigentümer, stünde ihm ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde zu.

II. Wie ist die Rechtslage?

Grundsätzlich kann sich jeder Eigentümer wegen unzulässiger baulicher Anlagen auf dem Nachbargrundstück an die zuständige Bauaufsicht wenden. Diese ist dann gehalten, den Sachverhalt zu prüfen und ggf. die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Maßnahmen zu ergreifen. Verstößt die illegale bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück dazu noch gegen Rechtsvorschriften, die gerade den Nachbarn schützen sollen, wie etwa bei einer Unterschreitung der nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen, besteht darüber hinaus sogar ein Anspruch auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten. Dieser sog. nachbarrechtliche Abwehranspruch kann jedoch dann nicht mehr geltend gemacht werden, sobald er verwirkt ist. Das Recht, gegen die auf dem Nachbargrundstück illegal errichtete bauliche Anlage vorzugehen kann insbesondere dann nicht mehr ausgeübt werden, wenn seit der Möglichkeit der Geltendmachung dieses Anspruchs längere Zeit verstrichen ist und der Bauherr im Vertrauen darauf, dass der Nachbar hiergegen nicht mehr vorgehen wird, die bauliche Anlage errichtet hat. Allgemein wird angenommen, dass die „Frist“, nach deren Ablauf der nachbarrechtliche Abwehranspruch verwirkt ist, etwa ein Jahr ab Kenntnisnahme von der baulichen Aktivität beträgt. Das Recht sich gegen eine auf dem Nachbargrundstück illegal errichtete bauliche Anlage zur Wehr zu setzen, kann aber u.U. auch früher verwirkt sein. Es kommt stets auf den jeweiligen Einzelfall an.

Wie das Obergerverwaltungsgericht Schleswig nun entschieden hat, führt der Verkauf eines Grundstücks nicht dazu, dass eine bereits laufende oder zwischenzeitlich abgelaufene Verwirkungsfrist von neuem beginnt. Denn die materielle Verwirkung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts unterliegt einer grundstücksbezogenen Wertung. Der neue Eigentümer tritt in die Rechtsstellung des früheren Eigentümers ein. Der Eigentümerwechsel ist also im Hinblick darauf, wann nachbarrechtliche Abwehransprüche verwirkt sind, unbeachtlich.

In dem geschilderten Fall wurde die Klage des neuen Grundstückseigentümers aus diesem Grund abgewiesen. Der grundsätzlich bestehende Anspruch des neuen Eigentümers auf bauaufsichtliches Einschreiten war bereits vor dem Eigentümerwechsel verwirkt. Wegen der grundstücksbezogenen Wertung der Verwirkung muss sich auch der neue Eigentümer hieran festhalten lassen.

III. Was folgt daraus?

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die Behörde trotz materieller Verwirkung nachbarrechtlicher Abwehransprüche selbst nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen darüber zu entscheiden hat, ob und wenn ja, welche bauaufsichtlichen Maßnahmen sie gegen illegal errichtete bauliche Anlagen ergreift.

Weil die Verwirkung unabhängig von einem Eigentümerwechsel eintreten kann, sollte dies bei einem Grundstückskauf berücksichtigt werden. Will man seine Abwehrrechte wahren, ist möglicherweise Eile geboten. Bei Zweifeln darüber, ob überhaupt ein nachbarrechtlicher Abwehranspruch besteht und ggf. wann dieser verwirkt sein kann, sollten diese rechtlichen Fragen gründlich geprüft werden. Denn ist der nachbarrechtliche Abwehranspruch erst einmal verwirkt, ist er für immer verwirkt.

Björn Lippke

Rechtsanwalt

in der Kanzlei **KH&S**

Dr. Kruse, Hansen & Sielaff

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg,

Tel. 0461 – 5 20 77 0

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)