

## Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 21.10.2022)

---

### Einmal verwirkt, immer verwirkt!

- 1. Es bleibt offen, ob und inwieweit es für den Beginn der Jahresfrist nicht bloß auf die Kenntnis bzw. das Kennenmüssen einer Baugenehmigung ankommt, sondern zusätzlich zu fordern ist, dass der Nachbar hierdurch ausgelöste Risiken und Beeinträchtigungen konkret erkennt oder erkennen muss.\*)**
- 2. Ist das Widerspruchsrecht nach Ablauf der Jahresfrist gegenüber dem ursprünglichen Bauherrn verwirkt, lebt es auch gegenüber dessen Rechtsnachfolger nicht wieder auf.\*)**

OVG Niedersachsen, Beschluss vom 29.09. 2022 - 1 ME 71/22

BGB § 242; NBauO § 70 Abs. 6; VwGO § 58 Abs. 2, § 70

### Problem/Sachverhalt

---

Im Februar 2019 erteilte die Gemeinde (G) dem Rechtsvorgänger des Bauherrn (B) eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage. Der Nachbar (N) erhob im November 2021 Widerspruch und beantragte vorläufigen Rechtsschutz. Diesen Antrag lehnte das VG Hannover ab. Er sei unzulässig, weil die Baugenehmigung der G gegenüber bestandskräftig geworden sei. Mit Beginn der Erdarbeiten habe sich N in der Gesamtschau mit den übrigen Gegebenheiten des Einzelfalls das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Möglichkeit einer daraus folgenden Rechtsbeeinträchtigung aufdrängen müssen, so dass er sich binnen Jahresfrist bei G über das Vorliegen und den Inhalt einer Baugenehmigung hätte erkundigen müssen. Dagegen wendet sich N mit seiner Beschwerde. N meint, dass sein Anspruch auf effektive Rechtsschutzgewähr verletzt sei. Zwischen ihm und dem Rechtsnachfolger B habe kein nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis bestanden, das eine Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben rechtfertigen könne; B sei vielmehr erstmals im Gerichtsverfahren als Eigentümer erkennbar gewesen.

### Entscheidung

---

Ohne Erfolg! Für einen Nachbarn, dem eine ihn beschwerende Baugenehmigung nicht amtlich bekannt gegeben worden ist, läuft weder in unmittelbarer noch in analoger Anwendung der §§ 70 und 58 Abs. 2 VwGO eine Widerspruchsfrist. Hat er jedoch gleichwohl sichere Kenntnis von der Baugenehmigung erlangt oder hätte er sie erlangen müssen, so kann ihm nach Treu und Glauben die Berufung darauf versagt sein, dass sie ihm nicht amtlich mitgeteilt wurde. Dann läuft für ihn die Widerspruchsfrist nach den vorgenannten Vorschriften so, als sei ihm die Baugenehmigung in dem Zeitpunkt amtlich bekannt gegeben, in dem er von ihr sichere Kenntnis erlangt hat oder hätte erlangen können. Der Zeitpunkt, zu dem der Nachbar von der Baugenehmigung zuverlässige Kenntnis nehmen konnte, tritt ein, wenn sich ihm das Vorliegen der Baugenehmigung aufdrängen musste - beispielsweise aufgrund eines sichtbaren Beginns der Bauausführung - und es ihm möglich und zumutbar war, sich hierüber - etwa durch Anfrage beim Bauherrn oder der Baugenehmigungsbehörde - Gewissheit zu verschaffen. Nach einem Eigentümerwechsel tritt der Rechtsnachfolger in den Rechte- und Pflichtenkreis ein, der sich aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis ergibt. Mit Blick auf die Baugenehmigung ist vor diesem Hintergrund maßgeblich, dass diese gem. § 70 Abs. 6 NBauO für und gegen die Rechtsnachfolger der Bauherrin oder des Bauherrn und der Nachbarn gilt. Die Baugenehmigung wirkt mit anderen Worten

grundstücksbezogen, und zwar für den Bauherrn und den Nachbarn gleichermaßen. Ist demzufolge das Widerspruchsrecht gegenüber dem ursprünglichen Bauherrn verwirkt, lebt es auch gegenüber dessen Rechtsnachfolger nicht wieder auf. Einen Vertrauenstatbestand gegenüber dem Rechtsvorgänger als auch dem B hat N allein dadurch gesetzt, dass er binnen Jahresfrist keinen Widerspruch eingelegt hat.

### **Praxishinweis**

---

Relevant für den Fristbeginn sind die tatsächlichen Vorgänge des Baugeschehens, wie wahrnehmbare Bauarbeiten, die auf eine erteilte Baugenehmigung schließen lassen. Die dadurch ausgelöste Erkundigungspflicht nach der Baugenehmigung umfasst die Pflicht zur Erkundigung nach dem Inhalt der Baugenehmigung. Auf das konkrete Erkennen der durch die Baugenehmigung ausgelösten Beeinträchtigung kommt es nicht an. Wer sich nicht nach dem Inhalt der Baugenehmigung erkundigt, muss sich dies zurechnen lassen und kann nicht weitergehenden Schutz genießen.

*RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Christian Kruska, Stuttgart*

© id Verlag