

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 26 vom 28.6.2012

Öffentliches Recht

Nachbarn verirken ihre Abwehrrechte, wenn sie über einen längeren Zeitraum (hier: sechs Monate) keine Einwände erheben, obwohl sie die Rechtsverletzungen erkennen (können), und der Bauherr daraufhin vertraut, der Nachbar werde nicht mehr gegen das Bauvorhaben einschreiten. Ein Rechtsbehelf ist dann zwingend erfolglos.

Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 5. Juli 2011, Az. 1 LA 207/08

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel (LL.M.)
von Eggers
Malmendier, Berlin*



Der Fall

Ein Nachbar wendete sich gegen ein Bauvorhaben auf dem angrenzenden Grundstück. Der Bauherr legte unter anderem im Grenzbereich eine Rampe an und

errichtete eine Mauer. Seinen Widerspruch erhob der Nachbar allerdings erst sechs Monate, nachdem die Grenzbebauung für ihn erkennbar fortgeschritten war.

Die Folgen

Das OVG wies die Klage des Nachbarn ab. Zwar war im konkreten Fall die Rechtsbehelfsfrist noch nicht abgelaufen, sodass der Nachbar formell noch gegen das Vorhaben klagen durfte. Er konnte die Baugenehmigung dennoch nicht mehr mit Erfolg angreifen. Denn er habe sein materielles Abwehrrecht gegen die Abstandsunterschreitung verirkt, weil er zu lange gewartet hat. Dem Nachbarn, so das OVG, obliegt die Pflicht, sich bei der Baubehörde oder dem Bauherrn über ein Bauvorhaben zu erkundigen und sich „ungesäumt“ dagegen zu wenden, wenn er der Auffassung ist, dass das Vorhaben seine Rechte verletzt. Dabei müsse ein Nachbar zwar nicht

„beständig misstrauisch“ sein. Je weiter die Bauarbeiten fortschreiten und dabei erkennbar finanzielle Aufwendungen getätigt werden, die sich im Falle eines nachträglichen Baustopps als umsonst erweisen, desto eher müsse sich der Nachbar an die Behörde oder den Bauherrn wenden. Im zu entscheidenden Fall hätte der Nachbar also den Bauherrn oder die Baubehörde kontaktieren müssen, nachdem er die Grenzbebauung bemerkt hatte. Da er dies nicht getan hatte, durfte der Bauherr darauf vertrauen, dass der Nachbar auch in der Zukunft keine Einwände erheben werde, und in diesem Vertrauen die Baumaßnahmen fortführen.

Was ist zu tun?

Der Beschluss des OVG zeigt, dass Nachbarrechtsbehelfe wegen zu langem Warten von vornherein erfolglos sein können, selbst wenn die Fristen für die Rechtsbehelfe noch nicht abgelaufen sind. Hervorzuheben ist dabei, dass das OVG die Verwirkung des materiellen Nachbarrechts bereits nach sechs Monaten bejaht hat (allgemein wird in der Praxis eher von einem Ein-Jahres-Zeitraum ausgegangen). Da es für die Verwirkung von Nachbarrechten jedoch stets auf die konkreten Umstände des Einzelfalls ankommt und die Bewertung mit Unsicherheiten verbunden ist, ist dem Bauherrn ein

Vorgehen zu raten, mit dem er Nachbar(rechte)n vorhersehbarer begegnen und somit rechtssicherer bauen kann: Er sollte frühzeitig einen Bauvorbescheid erwirken, in dem alle nachbarrelevanten Fragen bereits abgefragt werden, und diesen von der Behörde dem Nachbarn zustellen lassen. Setzt sich der Nachbar innerhalb eines Monats nicht dagegen zu Wehr, so wird der Vorbescheid bestandskräftig und unanfechtbar; der Bauherr hat dann die Sicherheit, dass sein Nachbar das Vorhaben während der Bauphase nicht mehr zu Fall bringen kann. (ba)