



Fundstelle

openJur 2026, 2856

Rkr:  AmtlSlg: 

**Die Festsetzung der offenen Bauweise in einem Bebauungsplan hat nachbarschützende Wirkung. Der wechselseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, der den Begriff des Doppelhauses in der offenen Bauweise prägt, begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis.**

**Wird ein grenzständig errichteter Baukörper beseitigt, ist der Nachbar - auch wenn die Baukörper zuvor kein Doppelhaus bildeten - jedenfalls dann nicht nach Treu und Glauben an der Geltendmachung seines Abwehrrechts gegen eine neue grenzständige Bebauung gehindert, wenn diese in vollkommen anderen Dimensionen erfolgt.**

**Die Frage, wann ein Einverständnis des Nachbarn einen Verzicht auf die Geltendmachung von Nachbarrechten und damit einen Verlust seines Abwehrrechts in Bezug auf ein konkretes Vorhaben bewirkt, beantwortet sich nach dem konkreten, gegebenenfalls durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt der abgegebenen Erklärung.**

Tenor

- <sup>1</sup> Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- <sup>2</sup> Die Beigeladene trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
- <sup>3</sup> Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 7.500 Euro festgesetzt.

Gründe

- <sup>4</sup> Die Beschwerde hat keinen Erfolg.
- <sup>5</sup> Das Verwaltungsgericht hat auf den Antrag der Antragstellerin die aufschiebende Wirkung der Klage 2 K 3685/25 gegen die von dem Antragsgegner der Beigeladenen mit Bescheid vom 10. Juni 2025 erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung T., Flur 00, Flurstück 152 (W. Straße 57 in T.; im Folgenden: Vorhaben bzw. Vorhabengrundstück) angeordnet. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, das Vorhaben erweise sich voraussichtlich zu Lasten der Antragstellerin als nachbarschutzwidrig, weil es nach den Grundsätzen der sog. Doppelhausrechtsprechung gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstoße und bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorgaben verletze.
- <sup>6</sup> Die fristgerecht dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen keine andere Entscheidung.
- <sup>7</sup> 1. Ohne Erfolg wendet sich die Beigeladene gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, das Vorhaben verstoße zu Lasten der Antragstellerin gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts, weil es zusammen mit dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück kein Doppelhaus bilde.
- <sup>8</sup> a. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften zu Lasten der Antragstellerin nach den Grundsätzen der sog. Doppelhausrechtsprechung angenommen.
- <sup>9</sup> aa. Das Vorhaben verstößt gegen die im Bebauungsplan Nr. 14 "Baugebiet L. Weg", 1. Änderung (im Folgenden: Bebauungsplan) festgesetzte offene Bauweise.
- <sup>10</sup> Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Diesen Anforderungen wird das Vorhaben nicht gerecht. Es soll einseitig grenzständig errichtet werden, ohne - nach den vom Verwaltungsgericht zutreffend wiedergegeben Maßstäben - mit dem ebenfalls einseitig grenzständig errichteten Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück der Antragstellerin ein Doppelhaus zu bilden.
- <sup>11</sup> Insbesondere nach der Straßenansicht würden die nach der Verwirklichung des Vorhabens aneinanderggebauten Baukörper nicht als ein Gebäude erscheinen. Dazu trägt wesentlich die schon vom Verwaltungsgericht angenommene andersartige Kubatur des Vorhabens bei. Während der Hauptbaukörper auf dem Grundstück der Antragstellerin ein Satteldach sowie der westliche Anbau ein Krüppelwalmdach aufweisen, zeichnet sich das Vorhaben durch ein Flachdach aus. Hinzu kommt, dass das Vorhaben durchgängig dreigeschossig ist, während das Bestandsgebäude maximal zwei Vollgeschosse aufweist. Dadurch ist - wie schon das Verwaltungsgericht im Rahmen eines Höhenvergleichs dargestellt hat - die straßenseitige Außenwand des Vorhabens deutlich höher als die des Bestandsgebäudes der Antragstellerin. Dies verleiht dem Vorhaben eine enorme bauliche Massivität, die das Bestandsgebäude nicht ansatzweise aufweist und die ganz erheblich den Eindruck verstärkt, dass es sich um zwei zufällig an der Grenze zusammengebaute selbstständige Baukörper handelt. Aber auch andere Perspektiven, wie diejenige aus dem Garten, lassen die beiden Baukörper nicht als einheitliches Gebäude erscheinen. Zwar weist das Bestandsgebäude hier ebenfalls Flachdächer auf, in diesen Bereichen überragt das Vorhaben das Bestandsgebäude aber deutlich, teilweise um zwei Geschosse.
- <sup>12</sup> Unerheblich ist der Einwand der Beigeladenen, das Vorhaben bewege sich (im Übrigen) innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans. Dieser Umstand hat keinen Einfluss auf die Frage, ob das Vorhaben trotz der einseitigen Grenzbebauung der festgesetzten offenen Bauweise entspricht.

- <sup>13</sup> bb. Die Festsetzung der offenen Bauweise hat nachbarschützende Wirkung zugunsten der Antragstellerin. Der bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses: Weil und soweit der einzelne Eigentümer gemeinsam mit anderen - benachbarten - Eigentümern in der Ausnutzung seines Grundstücks öffentlichrechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er grundsätzlich deren Beachtung auch im Verhältnis zu den anderen Eigentümern verlangen. Der wechselseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, der den Begriff des Doppelhauses in der offenen Bauweise prägt, begründet ein derartiges nachbarliches Austauschverhältnis.
- <sup>14</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - [4 C 12.98](#) -, juris Rn. 27, m. w. N.; OVG NRW, Beschluss vom 30. März 2022 - [7 B 27/22](#) -, juris Rn. 4; zum unbeplanten Innenbereich aus dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme hergeleitet BVerwG, Urteile vom 19. März 2015 - [4 C 12.14](#) -, juris Rn. 11, und vom 5. Dezember 2013 - [4 C 5.12](#) -, juris Rn. 19 ff., mit Anmerkung Gatz, jurisPR-BVerwG 4/2014 Anm. 5, sowie Anmerkung Schroeder, jurisPR-UmwR 3/2014 Anm. 5.
- <sup>15</sup> cc. Die Kritik der Beigeladenen, die Grundsätze der sog. Doppelhausrechtsprechung seien hier nicht anwendbar, greift nicht durch.
- <sup>16</sup> Ihre Annahme, es könne kein wechselseitiges Austauschverhältnis angenommen werden, weil die Bestandsbebauung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans weder ein Doppelhaus noch eine Hausgruppe gewesen sei, lässt einen Verstoß gegen die Festsetzung des Bebauungsplans nicht entfallen. Selbst wenn die Baukörper an der gemeinsamen Grenze in diesem Zeitpunkt kein Doppelhaus gebildet und damit nicht der offenen Bauweise i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO entsprochen hätten, bleibt es dem Plangeber grundsätzlich unbenommen, die vorhandene Situation zu überplanen und eine offene Bauweise festzusetzen, die künftige Vorhaben beachten müssen.
- <sup>17</sup> Erfolglos bleibt auch der in diesem Zusammenhang sinngemäß geltend gemachte Einwand, die Antragstellerin könne sich auf den Verstoß gegen die Festsetzung der offenen Bauweise nicht berufen, weil die beiden Baukörper an der gemeinsamen Grundstücksgrenze schon zuvor kein Doppelhaus gebildet hätten und damit kein wechselseitiges Austauschverhältnis bestehe. Dieser Gedanke trägt schon deshalb nicht, weil die Beigeladene diesen Zustand durch den Abriss des Baukörpers auf ihrem Grundstück beseitigt hat. Die Antragstellerin ist jedenfalls dann nicht nach Treu und Glauben an der Geltendmachung ihres Abwehrrechts gehindert, wenn - wie hier - eine neue grenzständige Bebauung in vollkommen anderen Dimensionen erfolgt.
- <sup>18</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 30. März 2022 - [7 B 27/22](#) -, juris Rn. 10.
- <sup>19</sup> b. Die Beigeladene hat nicht dargelegt, dass die Antragstellerin sich auf die Verletzung der nachbarschützenden Vorschrift des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nicht mehr berufen kann. Ihre erstmals im Beschwerdeverfahren vorgebrachte Rüge, die Antragstellerin könne sich von vornherein nicht auf eine Nachbarrechtsverletzung berufen, weil sie dem Vorhaben zugestimmt bzw. ihre Nachbarrechte verwirkt habe, greift nicht durch.
- <sup>20</sup> aa. Die Beigeladene zeigt mit ihrem Beschwerdevorbringen nicht auf, dass die Antragstellerin dem Vorhaben zugestimmt hat.
- <sup>21</sup> Die Frage, wann ein Einverständnis des Nachbarn einen Verzicht auf die Geltendmachung von Nachbarrechten und damit einen Verlust seines Abwehrrechts in Bezug auf ein konkretes Vorhaben bewirkt, beantwortet sich nach dem konkreten, gegebenenfalls durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt der abgegebenen Erklärung.
- <sup>22</sup> Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 30. März 2004 - [7 B 2430/03](#) -, juris Rn. 8, und vom 30. August 2000 - [10 B 1145/00](#) -, juris Rn. 3 ff., m. w. N.
- <sup>23</sup> Der Beschwerdebegründung der Beigeladenen lässt sich bei der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung nicht entnehmen, dass die Antragstellerin dem Vorhaben zugestimmt hat.
- <sup>24</sup> Die Beigeladene macht geltend, im Rahmen eines Gesprächstermins auf dem Vorhabengrundstück, an dem ihre Mitarbeiter Herr H. und Herr V., ihr Architekt Herr N. sowie die Antragstellerin mit ihrem Ehemann teilgenommen hätten, habe die Antragstellerin erklärt, Einwendungen gegen die geplante Bebauung nicht mehr zu erheben, wenn auf das Dachgeschoss verzichtet werde. Dazu wird auf zwei Gesprächsprotokolle verwiesen.
- <sup>25</sup> Diesen lässt sich aber schon nicht zweifelsfrei entnehmen, dass die Antragstellerin selbst eine entsprechende Erklärung abgegeben hat. Lediglich das Gesprächsprotokoll des Herrn N. enthält eine Erklärung, die auch der Antragstellerin zugeordnet wird. Danach hätten "die Nachbarn" signalisiert, mit der Baumaßnahme einverstanden zu sein, wenn auf das oberste Geschoss verzichtet werde. Zweifel daran, dass die Antragstellerin diese Erklärung selbst abgegeben hat, ergeben sich aber schon aus dem weiteren Gesprächsprotokoll, das von Herrn H. erstellt worden sein soll. Darin wird festgehalten, dass nicht die Antragstellerin, sondern deren Ehemann erklärt habe, dass sie dem Bauvorhaben bei einem Verzicht auf ein Geschoss zustimmen würden. Dass und warum ihr diese Erklärung zuzurechnen sei, wird mit der Beschwerde nicht vorgetragen.

<sup>26</sup> Unabhängig davon kann den vorgelegten Gesprächsprotokollen nicht entnommen werden, dass dem später genehmigten, geänderten Vorhaben ohne Kenntnis von der konkreten Planung und Vorlage entsprechender Bauzeichnungen schon im Zeitpunkt des Ortstermins zugestimmt worden ist. Die darin zitierten Erklärungen legen vielmehr nahe, dass lediglich eine künftige Zustimmung zu dem Bauvorhaben in Aussicht gestellt worden ist. Dies wird besonders deutlich in dem Herrn H. zugeschriebenen Gesprächsprotokoll, nach dem der Ehemann der Antragstellerin vorgeschlagen habe, der Architekt solle die Pläne entsprechend anpassen und diese würden dann von ihnen unterzeichnet. Damit ist zunächst zweifelsfrei zum Ausdruck gebracht worden, dass die Zustimmung von der Vorlage der geänderten Pläne abhängig gemacht werden sollte. Die Abgabe einer pauschalen, vorbehaltlosen Zustimmungserklärung schon im Zeitpunkt des Gesprächs vor Ort, in dem weder der Antragstellerin noch ihrem Ehemann das später genehmigte Vorhaben bekannt war, und an die deshalb besonders hohe Anforderungen zu stellen sind, lässt sich auch den protokollierten nachfolgenden Erklärungen nicht unmittelbar entnehmen. Die Ausführungen in dem Protokoll von Herrn N., nach denen der Ehemann der Antragstellerin nach einer Diskussion über das Erfordernis einer Unterschrift die Zustimmung zugesichert habe, dürfte ebenfalls zukunftsgerichtet sein. Etwas anderes lässt sich wohl auch nicht der davon abweichend wiedergegebenen pauschalen Erklärung in dem Herrn H. zugeschriebenen Protokoll - "lasst ein Geschoss weg und ihr könnt morgen anfangen zu bauen" - entnehmen. Dafür spricht auch die zwei Tage nach den Gesprächen versendete E-Mail des vormaligen Prozessbevollmächtigten der Beigeladenen, nach der die Antragstellerin bei Reduzierung um ein Stockwerk (künftig) ihr Einverständnis erteilen werde. Dazu würden die Planungsunterlagen angepasst und zur Unterschrift an die Antragstellerin weitergeleitet. Dass eine Weiterleitung der Planunterlagen in der Folgezeit erfolgte oder unabhängig davon eine Zustimmung von der Antragstellerin oder ihrem Ehemann im Nachgang zum Ortstermin abgegeben worden ist, macht die Beigeladene schon nicht geltend.

<sup>27</sup> Selbst wenn die Antragstellerin bereits in dem Gesprächstermin vor Ort verbindlich erklärt hätte, schon jetzt einem in der Geschossigkeit reduzierten Vorhaben zuzustimmen, lässt sich den Gesprächsprotokollen nicht entnehmen, dass diese Zustimmung das nunmehr genehmigte Vorhaben umfasste. In den Protokollen ist vom Verzicht auf "ein Geschoss" bzw. das "oberste Geschoss" die Rede. Dass damit - was die Antragstellerin bestreitet - (auch) die Änderung der Kubatur des Vorhabens von einem Mansardendach zu einem Flachdach gemeint war, kann nicht angenommen werden.

<sup>28</sup> bb. Aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich zudem nicht, dass die Antragstellerin ihre nachbarlichen Abwehrrechte verwirkt hat.

<sup>29</sup> Auch öffentlichrechtliche Nachbaransprüche unterliegen dem aus dem Grundsatz von Treu und Glauben hergeleiteten Institut der Verwirkung. Unter diesem Gesichtspunkt setzt der Rechtsverlust voraus, dass seit der Möglichkeit der Geltendmachung des Anspruchs längere Zeit verstrichen ist und besondere Umstände hinzutreten, welche die Rechtsausübung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen.

<sup>30</sup> Vgl. OVG NRW, Urteile vom 29. September 2021 - [7 A 2907/19](#) -, juris Rn. 46, vom 4. Dezember 2020 - [2 A 560/17](#) -, juris Rn. 62, und vom 2. September 2020 - [10 A 4034/18](#) -, juris Rn. 56.

<sup>31</sup> Dass diese Voraussetzungen vorliegen, zeigt die Beigeladene mit ihrem pauschalen Vorbringen, aufgrund der Gesamtumstände und des Zeitablaufs sei es als rechtsmissbräuchlich anzusehen, die Baugenehmigung nach Aufnahme der Bauarbeiten zum Gegenstand einer gerichtlichen Prüfung zu machen, nicht auf. Dafür ist im Übrigen bei summarischer Prüfung auch nichts ersichtlich. Die Baugenehmigung datiert vom 10. Juni 2025. Sie wurde der Antragstellerin nach den Verwaltungsvorgängen erst auf deren Nachfrage beim Antragsgegner am 8. Oktober 2025 - unter gleichzeitiger Unterrichtung der Beigeladenen - zugestellt. Daraufhin hat die Antragstellerin am 5. November 2025 Klage erhoben sowie am 19. November 2025 unter Hinweis auf den Baufortschritt um einstweiligen Rechtsschutz nachgesucht. Auch besondere Umstände sind nicht erkennbar. Diese lassen sich insbesondere nicht aus den in der Beschwerdebegründung angeführten Geschehnissen weit vor Erteilung der Baugenehmigung für ein zudem zwischenzeitlich geändertes Vorhaben ableiten.

<sup>32</sup> 2. Damit kommt es auf die weitere Frage, ob das Vorhaben auch gegen bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW 2018 verstößt, sowie das gegen die diesbezüglichen Ausführungen des Verwaltungsgerichts gerichtete Vorbringen der Beigeladenen nicht mehr an.

<sup>33</sup> Die Kostenentscheidung folgt aus den § [154](#) Abs. 2 und 3 VwGO.

<sup>34</sup> Die Streitwertfestsetzung beruht auf den §§ 47 Abs. 1, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2

<sup>35</sup> GKG.

<sup>36</sup> Der Beschluss ist unanfechtbar (§ [152](#) Abs. 1 VwGO, §§ [66](#) Abs. 3 Satz 3, [68](#) Abs. 1 Satz 5 GKG).