

**letzte Aktualisierung:** 23.07.2020

VG Aachen, Urt. v. 1.4.2020 – 3 K 1357/16

**BauO NW 1984 § 78; BauO NRW 2018 §§ 58 Abs. 2, 82 S. 2, 86 Abs. 1 S. 1; VwVfG NRW §§ 35 S. 1, 43 Abs. 2, 44**

**Kein Anspruch des Nachbarn auf Beseitigung bestandskräftiger Wohnnutzung**

1. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung nach § 82 Satz 2 BauO NRW 2018 untersagt werden.
2. Ein Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten folgt aus dieser Eingriffsermächtigung, wenn die angegriffene Nutzung nicht durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gedeckt wird, die Nutzung rechtswidrig ist und den klagenden Nachbarn in seinen Rechten verletzt, dieser seine Abwehrrechte nicht verwirkt hat sowie das Ermessen der Behörde auf Null reduziert ist.
3. Die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung beruht darauf, dass eine erteilte Baugenehmigung entsprechend ihrer Verwaltungsaktqualität für die Dauer ihrer Wirksamkeit bindend ist, soweit darin eine bestimmte Regelung enthalten ist, vgl. §§ 35 Satz 1, 43 Abs. 2 VwVfG NRW. Regelungsgehalt einer Baugenehmigung ist insbesondere die Feststellung, dass der geplanten Errichtung einer baulichen Anlage keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, vgl. § 74 BauO Abs. 1 NRW 2018.
4. Nach dem unverändert gebliebenen Regelungsmodell der Landesbauordnungen NRW sind Baulast und Baugenehmigung rechtlich selbständig. Stellt sich heraus, dass die bestellte Baulast – wie im vorliegenden Fall – unwirksam ist und damit die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzung, für die sie bestellt wurde, nicht gewährleisten kann, ist die auf ihrer Grundlage erteilte Baugenehmigung in aller Regel als rechtswidrig, aber gleichwohl als wirksam anzusehen.
5. Verstößt eine private Wohnnutzung gegen Festsetzungen eines Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet), so verletzt sie damit zugleich nachbarschützende Vorschriften.
6. Verwirkt ist ein Nachbaranspruch auf Einschreiten, wenn seit der Möglichkeit der Geltendmachung längere Zeit verstrichen ist (Zeitmoment) und besondere Umstände hinzutreten, die die spätere Geltendmachung als treuwidrig erscheinen lassen (Umstandsmoment).
7. Unterlässt es ein unmittelbarer und mit der baulichen Situation aufgrund einer Familienzugehörigkeit genau vertrauter Nachbar in einem Zeitraum von mehr als 20 Jahren seine Abwehrrechte geltend zu machen, ist davon auszugehen, dass die verpflichteten Nachbarn nach Treu und Glauben darauf vertrauen durften und auch darauf vertraut haben, dass ein nachbarliches Abwehrrecht gegen eine private Wohnnutzung im Gewerbegebiet nicht mehr ausübt wird.
8. Von der Verwirkung der Nachbarrechte bleiben die Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörde wegen einer Verletzung objektiven Baurechts unberührt.

## Verwaltungsgericht Aachen, 3 K 1357/16

---

**Datum:** 01.04.2020  
**Gericht:** Verwaltungsgericht Aachen  
**Spruchkörper:** 3. Kammer  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 3 K 1357/16  
**ECLI:** ECLI:DE:VGAC:2020:0401.3K1357.16.00

---

**Schlagworte:** Einschreiten; Einschreiten gegen Wohnnutzung; sonstige Wohnnutzung; betriebsbezogene Wohnnutzung; Betriebsleiter; Aufsichtsperson; Nichtberechtigter; Baulastbestellung; Verpflichtungserklärung; Baulast; Wirksamkeit; Betriebswohnung; sonstige Wohnnutzung; Gewerbegebiet; Gebietswahrungsanspruch; Verwirkung; Legalisierungswirkung; Wirksamkeit der Baugenehmigung; Wirksamkeit der Baulast; rechtliche Selbständigkeit; Zeitraum; Untätigkeit; Zeitmoment; Umstandsmoment

**Normen:** BauO NW 1984 § 78; BauO NRW 2018 § 58 Abs 2; BauO NRW 2018 § 82 Satz 2; BauO NRW 2018 § 86 Abs 1 Satz 1; VwGO § 58 Abs 2; VwVfG NRW § 35 Satz 1; VwVfG NRW § 43 Abs 2; VwVfG NRW § 43; VwVfG NRW § 44; VwZG NRW § 4 Abs 1

**Leitsätze:**

1. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung nach § 82 Satz 2 BauO NRW 2018 untersagt werden.
2. Ein Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten folgt aus dieser Eingriffsermächtigung, wenn die angegriffene Nutzung nicht durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gedeckt wird, die Nutzung rechtswidrig ist und den klagenden Nachbarn in seinen Rechten verletzt, dieser seine Abwehrrechte nicht verwirkt hat sowie das Ermessen der Behörde auf Null reduziert ist.
3. Die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung beruht darauf, dass eine erteilte Baugenehmigung entsprechend ihrer Verwaltungsaktqualität für die Dauer ihrer Wirksamkeit bindend ist, soweit darin eine bestimmte Regelung enthalten ist, vgl. §§ 35 Satz 1, 43 Abs. 2 VwVfG NRW. Regelungsgehalt einer Baugenehmigung ist insbesondere die Feststellung, dass der geplanten Errichtung einer baulichen Anlage keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, vgl. § 74 BauO Abs. 1 NRW 2018.
4. Nach dem unverändert gebliebenen Regelungsmodell der Landesbauordnungen NRW sind Baulast und Baugenehmigung rechtlich selbständig. Stellt sich heraus, dass die bestellte Baulast - wie im

vorliegenden Fall - unwirksam ist und damit die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzung, für die sie bestellt wurde, nicht gewährleisten kann, ist die auf ihrer Grundlage erteilte Baugenehmigung in aller Regel als rechtswidrig, aber gleichwohl als wirksam anzusehen.

5. Verstößt eine private Wohnnutzung gegen Festsetzungen eines Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet), so verletzt sie damit zugleich nachbarschützende Vorschriften.

6. Verwirkt ist ein Nachbaranspruch auf Einschreiten, wenn seit der Möglichkeit der Geltendmachung längere Zeit verstrichen ist (Zeitmoment) und besondere Umstände hinzutreten, die die spätere Geltendmachung als treuwidrig erscheinen lassen (Umstandsmoment).

7. Unterlässt es ein unmittelbarer und mit der baulichen Situation aufgrund einer Familienzugehörigkeit genau vertrauter Nachbar in einem Zeitraum von mehr als 20 Jahren seine Abwehrrechte geltend zu machen, ist davon auszugehen, dass die verpflichteten Nachbarn nach Treu und Glauben darauf vertrauen durften und auch darauf vertraut haben, dass ein nachbarliches Abwehrrecht gegen eine private Wohnnutzung im Gewerbegebiet nicht mehr ausübt wird.

8. Von der Verwirkung der Nachbarrechte bleiben die Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörde wegen einer Verletzung objektiven Baurechts unberührt.

---

**Tenor:** Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1) und 2) und ohne die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 3) und zu 4), die nicht erstattungsfähig sind.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar, für die Beigeladenen zu 1) und 2) nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Der Klägerin wird nachgelassen die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 v.H. des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

---

## **Tatbestand**

Die Klägerin begehrt ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen eine sonstige Wohnnutzung im Gewerbegebiet, die von den Beigeladenen zu 3) und 4) ausgeübt wird. 2

Die Klägerin ist zweifache Grundstücksnachbarin (Tulpenweg 27 und Tulpenweg 17 in E.). Das Grundstück Tulpenweg 27 steht in ihrem Alleineigentum. Auf diesem Grundstück 3

befindet sich seit den 70er Jahren eine von der Beklagten genehmigte Lagerhalle mit Büroräumen. Es handelt sich um den Betriebssitz einer über Generationen hinweg familiengeführten Glaserei, die heute als Glas GmbH & Co firmiert. Die Klägerin ist in zweiter Ehe mit dem Geschäftsführer der Komplementär-GmbH, Herrn Kurt H., verheiratet. Der erste Ehemann der Klägerin, Herr Karl G. junior, geb. 1959, verunglückte tödlich im Jahr 2000. Bis zu seinem Tode war er als Glasermeister in der von seinem Vater, Herrn Karl G. senior, gestorben 2014, am Standort Gewerbegebiet „Königsbenden“ aufgebauten Glaserei tätig. Aus der ersten Ehe der Klägerin ist die 1990 geborene Jennifer G. und der 1992 geborene Mike G. hervorgegangen. Letzterer ist als Glasermeister im Betrieb tätig. Das westlich angrenzende Nachbargrundstück (Tulpenweg 17) mit dem von der Klägerin bewohnten Einfamilienhaus steht im Eigentum einer (ungeteilten) Erbengemeinschaft, an der die Klägerin neben ihren Kindern aus erster Ehe und ihrem jetzigen Ehemann, Herrn Geschäftsführer Kurt H., beteiligt ist.

Das zwischen den Grundstücken der Klägerin liegende Hausgrundstück Tulpenweg 15 steht seit dem 26. Juni 2017 im Eigentum der beigeladenen Eheleute zu 3) und 4). Sie haben das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück während der Anhängigkeit des vorliegenden Klageverfahrens von den beigeladenen Eheleuten zu 1) und 2) erworben. Der Beigeladene zu 2), Herr Ralf G., ist der Sohn des 2014 verstorbenen Karl G. senior bzw. der Bruder des verstorbenen ersten Ehemanns der Klägerin. 4

Der einschlägige Bebauungsplan der Beklagten (Stammplan E 63 vom 21. Mai 1975, 3. Änderung vom 2. Juli 2009) setzt die vorgenannten drei Grundstücke nach der Art der baulichen Nutzung als Teil eines gegliederten (Zone 1) Gewerbegebiets fest. 5

In den 70er Jahren umfasste das Betriebsgrundstück Tulpenweg 27 mit einer Fläche von über 2.000 qm (Gemarkung E., Flur 57, damals Flurstücke 218 bzw. 209, 210 tlw.) noch alle drei in Rede stehenden Grundstücksflächen. Mit Bescheid vom 15. Juli 1971 erteilte die Beklagte für dieses Grundstück eine Baugenehmigung zum Bau einer Lagerhalle (ca. 10 m x 20 m) mit einem zum Tulpenweg gerichteten Büroanbau (ca. 5 m x 8 m). Mit Nachtragsgenehmigung vom 6. Juni 1973 ließ die Beklagte die betreffende Lagerhalle in Stahlkonstruktion zu. In der Folge errichtete und nutzte die Glaserei G. das genehmigte Vorhaben. Ein 1972 vom damaligen Grundstückseigentümer Karl G. senior geplantes „Vierfamilien-Wohnhaus für Werksangehörige“ erhielt keine bauaufsichtliche Zulassung und wurde nicht verwirklicht. 6

Anfang der 80er Jahre wurde das Betriebsgrundstück Tulpenweg 27 (künftig: Flurstück 311) in das spätere Hausgrundstück der Klägerin Tulpenweg 17 (Flurstück 309) und das spätere Hausgrundstück der Beigeladenen Tulpenweg 15 (Flurstück 310) parzelliert. 7

Für das Grundstück Tulpenweg 17 erteilte die Beklagte mit Bescheid vom 21. Mai 1981 Herrn Karl G. junior die bauaufsichtliche Zustimmung zum „Neubau eines Einfamilienfertighauses mit Doppelgarage“. Der bauaufsichtlichen Zustimmung lag eine eingetragene Baulasterklärung zu Grunde, in welcher die Eigentümer des Betriebsgrundstücks am 15. Mai 1981 sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dazu verpflichtet hatten, die Wohnung an den Glasereibetrieb „anzubinden“ und nur im Sinne des § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung betrieblich zu nutzen bzw. nur an Angehörige des betreffenden Personenkreises zu vermieten. 8

In der Folge errichtete und nutzte die Klägerin mit ihrem damaligen Ehemann, Herrn Karl G. junior, das Einfamilienfertighauses mit Doppelgarage am Tulpenweg 17. 9

Am 2. November 1983 wurde der Beigeladene zu 2) Alleineigentümer des Grundstücks Tulpenweg 15. 10

Anfang der 90er Jahre stellte der Beigeladenen zu 2) eine Bauvoranfrage zur Errichtung 11

eines Einfamilienhaus und Garage auf dem Grundstück Tulpenweg 15. Darauf antwortete die Beklagte mit Bescheid vom 15. September 1992:

„Planungs- und bauordnungsrechtlich bestehe nur dann gegen die Errichtung einer - neben dem Wohnhaus Tulpenweg 17 – ‚zweiten Betriebswohnung‘ keine Bedenken, wenn diese öffentlich-rechtlich durch Baulast an den auf dem Grundstück Tulpenweg 27 vorhandenen Gewerbebetrieb gebunden werde. Sei dies der Fall, werde eine Genehmigung in Aussicht gestellt.“ 12

Mit einer formularmäßigen Erklärung zur „Baulastübernahme“ vom 19. Februar 1993, eingetragen in das Baulastenverzeichnis zum Flurstück 310 (Tulpenweg 15) am 8. Februar 1994, erklärten die Eheleute Katharina und Karl G. senior als Eigentümer von Flurstück 311 (Tulpenweg 27) gegenüber dem Bauaufsichtsamt der Beklagten: 13

„Als Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Eschweiler, Flur 57, Flurstück 311, (Baulastgrundstück) sind im Grundbuch von Eschweiler, Blatt 5979 Ehel. Karl G. u. Katharina G., geb. F. eingetragen. Es ist bekannt, daß Birgit K. u. Ralf G., Dürener Str. 310 beabsichtigen, auf dem Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 57, Flurstück 310 (Baugrundstück) ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten.“ 14

Es wird hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, da der Grundstücksbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist und gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet nur Gebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, diese/s Gebäude nur in diesem Sinne zu nutzen bzw. nur von vorgenanntem Personenkreis nutzen zu lassen. Das Gebäude bildet/n mit dem auf dem Grundstück \*Flst. 311 vorhandenen Gewerbebetrieb eine wirtschaftliche Einheit und kann nur in Verbindung mit dem gewerblich genutzten Gebäude veräußert werden.“ 15

Mit Bescheid vom 3. März 1993 erteilte die Beklagte den Beigeladenen zu 1) und 2) antragsgemäß die Baugenehmigung für ihr Vorhaben „Neubau Einfamilienhaus mit Garage“. Sie wies unter der Rubrik „Auflagen und Bedingungen“ darauf hin, dass in Gewerbegebieten Wohnungen nur ausnahmsweise und für den in § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Personenkreis zulässig seien. Weiter heißt es: 16

„Zur Bindung des geplanten Gebäudes an den vorhandenen Gewerbebetrieb wurde eine Baulast übernommen.“ 17

Der Beigeladene zu 2) übertrug am 13. Mai 1993 einen hälftigen Anteil am Grundeigentum des Flurstücks 210 (Tulpenweg 15) auf seine Ehefrau, die Beigeladene zu 1). In der Folge errichteten und nutzten die Beigeladenen zu 1) und 2) das zugelassene Einfamilienhaus. Betriebsinhaber der Glaserei G. waren die Beigeladenen zu 1) und 2) nicht. Als Glashandwerker arbeiteten sie nicht im Betrieb. Nach eigenen Angaben übernahm der Beigeladene zu 2) als Sohn des damaligen Betriebsinhabers, nicht zuletzt aufgrund seiner schulischen und universitären Ausbildung, zahlreiche kaufmännische Arbeiten im Familienbetrieb. 18

Am 30. August 2000 verunglückte Herr Karl G. junior tödlich. 19

Die Klägerin und ihre Kinder wurden Erben. In die Erbschaft fiel das Hausgrundstück Tulpenweg 17 (Flurstück 309). Einen Anteil ihres Erbteils übertrug die Klägerin im Jahr 2004 auf Ihren zweiten Ehemann, Herrn Kurt H.. Das Eigentum des Betriebsgrundstück (Flurstück 311) erwarb Glasermeister Rolf W. aus Aachen. Im Jahr 2013 ging das Eigentum an die Klägerin über. 20

Am 19. Oktober 2014 verstarb Herr Karl G. senior.	21
Testamentarischer Erbe war sein Sohn Ralf G., der Beigeladene zu 2).	22
Pflichtteilsberechtigt waren die Kinder seines vorverstorbenen Sohnes, Jennifer und Mike G., die leiblichen Kinder der Klägerin und Stiefkinder von Herrn Kurt H.. In der Familie entstand ein Streit um die Höhe des vom Beigeladenen zu 2) zu zahlenden Pflichtteils. Im April 2015 verklagten Jennifer und Mike G. den Beigeladenen zu 2) deswegen vor dem Amtsgericht Eschweiler – 21 C 74/15 – und später vor dem Landgericht Aachen – 12 O 423/15 –.	
Mit Schreiben vom 16. April 2015 und einer Erinnerung vom 9. Juni 2015 beantragten die Klägerin und ihr Ehemann eine Prüfung der Baugenehmigung für das Hausgrundstück des Beigeladenen zu 2) mit der Anschrift Tulpenweg 15. Nach dortigem Kenntnisstand sei ein Wohnen im Gewerbegebiet nur zulässig, wenn der Wohnungsinhaber Betriebsleiter sei oder zum Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal des benachbarten Gewerbebetriebs gehöre. Der Beigeladene zu 2) könne aber keine Zugehörigkeit zum benachbarten Glasereibetrieb aufweisen.	23
Mit Schreiben vom 18. Juni 2015 wies die Beklagte die Beigeladenen zu 1) und 2) auf den Inhalt der Baulasterklärung der Eheleute Karl und Käthe G. vom 19. Februar 1993 hin und bat um Auskunft, ob noch eine Berechtigung bestehe, das Objekt Tulpenweg 15 zu Wohnzwecken nutzen.	24
Mit anwaltlichem Schreiben vom 28. Juli 2015 machten die Beigeladenen zu 1) und 2) im Wesentlichen geltend: Er, der Beigeladene zu 2), sei bereits seit dem Jahr 1983 Eigentümer der in Rede stehenden Parzelle 310. Er habe zu keinem Zeitpunkt eine Baulasterklärung abgegeben. Soweit dies durch seine Eltern, die Eheleute Käthe und Karl G. senior, erfolgt sei, handele es sich um eine unverbindliche Erklärung durch Nichtberechtigte. Eine deswegen vorgenommene Eintragung in das Baulastenverzeichnis sei zu löschen, was auch beantragt werde. Der in Rede stehende Betriebsbezug habe in der Vergangenheit, insbesondere zum Zeitpunkt, als sie auf der betreffenden Parzelle ein Wohnhaus errichtet hätten, durchaus bestanden, weil er, der Beigeladene zu 2) im kaufmännischen Bereich, insbesondere in der Buchhaltung mitgearbeitet habe. Der Plan der Eltern sei es gewesen, dass sein Bruder Karl G. sich mehr auf den handwerklichen Bereich konzentriere und er, der Beigeladene zu 2), den kaufmännischen Part in der Glaserei übernehme. Die familiäre Zukunftsplanung habe aber dann ein jähes Ende gefunden, als sein Bruder am 30. August 2000 tödlich verunglückt sei. Letztlich sei im vorliegenden Zusammenhang maßgeblich, dass eine Baulast nie erklärt worden sei und das Gebäude auf dem Grundstück Tulpenweg 15 damit Bestandsschutz genieße.	25
In einem Prüfvermerk vom 12. Oktober 2015 hielt die Beklagte fest, dass die betreffende Baulast aufgehoben werden müsse, weil sie nicht vom Eigentümer erklärt worden sei. Die Baugenehmigung sei damit ebenfalls aufzuheben. Allerdings sei es schwierig, nach einer so langen Zeitspanne ein Nutzungsverbot durchzusetzen. Es könne aber eine stillschweigende Duldung erfolgen. Diese sei verhältnismäßig, weil das Grundstück Tulpenweg 15 in einem eingeschränkten Bereich des Gewerbegebietes liege, in welchem wegen der gegenüberliegenden Wohnbebauung nur mischgebietsverträgliche Betriebe zulässig seien.	26
Mit Schreiben vom 15. Oktober 2015 beantragten die Klägerin und ihr Ehemann erneut ein bauaufsichtliches Einschreiten und setzten dazu eine Frist bis 31. Oktober 2015.	27
Mit Schreiben vom 3. Februar 2016 hörte die Beklagte die Klägerin und Herrn Kurt H. dazu an, das beabsichtigt sei, die im Baulastenverzeichnis des Flurstücks 310 (Tulpenweg 15) eingetragene Baulast über die Anbindung an den benachbarten Gewerbebetrieb	28

aufzuheben, weil diese Baulast nicht vom Eigentümer bestellt worden sei.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 26. Februar 2016 erhob die Glas G. GmbH & Co. KG, bei deren Komplementärin Herr Kurt H. Geschäftsführer ist, Einwendungen hinsichtlich der Absicht der Beklagten, die Wohnnutzung auf dem Flurstück 310 (Tulpenweg 15) zu dulden. Dazu verwies sie auf den richterrechtlich entwickelten Gebietsgewährleistungsanspruch. Sie habe einen Anspruch darauf, dass gegen die privaten Wohnnutzung eingeschritten werde, um Betriebseinschränkungen für die auf dem Nachbargrundstück von ihr betriebene Glaserei zu vermeiden. 39

Nach erneuter Prüfung durch ihr Rechtsamts kam die Beklagte ausweislich eines Vermerks vom 21. März 2016 zu folgender Rechtsauffassung: Zwar sei die Baulast hinsichtlich des Wohnhausgrundstücks (Tulpenweg 15) nicht wirksam bestellt worden. Die seinerzeit dem Beigeladenen zu 2) erteilte Baugenehmigung wirke aber gleichwohl als rechtswidrige Genehmigung fort. Sie sei in Bestandskraft erwachsen und legalisiere die derzeitige Wohnnutzung auf dem betreffenden Grundstück. 30

Mit Eintragungsverfügung vom 23. März 2016 ordnete die untere Bauaufsicht der Beklagten für das Grundstück Tulpenweg 15, Gemarkung Eschweiler, Flur 57, Flurstück 310 eine amtswegige Löschung der im Baulastenverzeichnis, Blatt-Nr. 18060, Seite 1, lfd. Nr. 1, eingetragenen Baulast an. Die Beklagte nahm die Eintragung der Löschung am 30. März 2016 vor und informierte die Beteiligten darüber. 31

Die Klägerin hat am 15. Juni 2016 Klage erhoben. 32

Die gleichzeitig erhobene Klage ihres Ehemannes Kurt H. bzw. der Glas G. GmbH & Co. KG hat das Gericht abgetrennt und unter dem Aktenzeichen - 3 K 3362/19 - bzw. - 3 K 3363/19 - zur gesonderten Entscheidung fortgeführt. 33

Zur Begründung ihrer Klage macht die Klägerin im Wesentlichen geltend: Durch die Weigerung der Beklagten, gegen die Beigeladenen bauaufsichtlich einzuschreiten, werde sie in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt. Sie besitze einen Anspruch auf Einschreiten unter dem Gesichtspunkt des Gebietsgewährleistungsanspruchs. Es sei offensichtlich, dass eine reine Wohnnutzung in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet baurechtlich unzulässig sei. Eine Ausnahme sei erkennbar nicht gegeben. Insbesondere komme vorliegend eine rechtlich relevante Anbindung der Wohnnutzung der Beigeladenen an die benachbarte Glaserei nicht in Betracht. Die dafür nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung maßgeblichen Voraussetzungen lägen nicht vor. Bei den Beigeladenen handele es sich weder um Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der Glaserei noch gar um deren Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter. Im Übrigen bestehe der Anspruch auf Gebietsgewährleistung unabhängig davon, ob der baurechtswidrige Zustand im Gewerbegebiet bereits zu einem spürbaren Nachteil für die Nutzung auf den anderen Grundstücken im Gewerbegebiet geführt habe. 34

Die Klägerin beantragt sinngemäß, 35

die Beklagte zu verpflichten, die private Wohnnutzung auf dem Hausgrundstück Tulpenweg 15 in E., Gemarkung E., Flur 5, Flurstück 310, sofort vollziehbar zu untersagen. 36

Die Beklagte beantragt, 37

die Klage abzuweisen. 38

Zur Begründung macht sie im Wesentlichen geltend: Ein Anspruch auf bauaufsichtliches 39

Einschreiten bestehe nicht. Im Rahmen des Einschreitens stehe ihr ein Ermessensspielraum zu. Dieser sei im vorliegenden Fall nicht im Sinne des Klagebegehrens auf Null reduziert. Vielmehr habe sie sich gegen ein Einschreiten entschieden und dabei der baulichen Gesamtsituation Rechnung getragen. Die beanstandete Wohnhausnutzung auf dem Grundstück Tulpenweg 15 bestehe schon seit Anfang der 90er Jahre und sei durch eine in Bestandskraft erwachsene Baugenehmigung gedeckt. Auch sei der besondere Standort des Wohnhauses zu berücksichtigen. Es liege am Rand des streitbefangenen Gewerbegebiets, und zwar gegenüber einem Wohngebiet. Dies habe seinerzeit auch der Planungsgeber berücksichtigt. Das streitbefangene Grundstück liege nämlich in einer Zone des Gewerbegebiets, die allein mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulasse. Im Mischgebiet könne aber auch gewohnt werden. Eine Gebietsverfremdung sei nicht zu befürchten. Abgesehen davon sei der von der Klägerseite geltend gemachte Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten jedenfalls verwirkt, weil die nunmehr beanstandete Situation jahrzehntelang hingenommen worden sei.

Die Beigeladenen zu 1) und 2) beantragen, 40

die Klage abzuweisen. 41

Sie treten der Beklagten bei und machen ergänzend geltend: Der betriebliche Bezug des auf dem Grundstück Tulpenweg 15 von ihnen errichteten Wohnhauses habe jedenfalls bis zur Veräußerung des Betriebes durch den Vater bzw. Schwiegervater Anfang der 2000er Jahre bestanden. Der Beigeladene zu 2) habe sich durch seine kaufmännischen Kenntnisse in den Betrieb eingebracht. Abgesehen davon sei es seit der Genehmigung und Errichtung des Wohnhaus im Jahr 1993 zu keinerlei Nutzungskonflikten mit der benachbarten Glaserei bzw. anderen Betrieben gekommen. All dies belege, dass sich das Wohnhaus, das einer Wohnbebauung gegenüberliege, problemlos in die bauliche Umgebung einfüge. Selbst wenn man die Frage der Betriebsbezogenheit einmal außer Betracht lasse, stehe das Wohnhaus Tulpenweg 15 unter baurechtlichem Bestandsschutz. Dieser werde durch die seit dem Jahr 1993 bestandskräftige Baugenehmigung vermittelt. Unabhängig davon sei die Geltendmachung von Nachbarrechten jedenfalls verfristet. Die Klägerin habe es unterlassen, rechtzeitig einen (seinerzeit statthaft gewesenen) Baunachbarwiderspruch gegen die im Jahre 1993 erteilte Baugenehmigung bzw. gegen den Bau des Wohnhauses Tulpenweg 15 zu erheben. Schließlich sei auch zu berücksichtigen, dass das streitbefangene Hausgrundstück zwischenzeitlich verkauft worden sei. Seit dem 26. Juni 2017 seien die Beigeladenen zu 3) und 4) Eigentümer. 42

Die Beigeladenen zu 3) und 4) stellen keinen Antrag. 43

Sie treten der Beklagten und den Beigeladenen zu 1) und 2) bei und machen im Kern geltend: Es bestehe eine bestandskräftige Baugenehmigung für das von ihnen erworbene Hausgrundstück Tulpenweg 15. Das von der Klägerseite begehrte bauaufsichtliche Einschreiten komme daher - schon vom Ansatz her - nicht in Betracht. 44

Die Kammer hat mit Beschluss vom 16. Juni 2016 die Eheleute Birgit und Ralf G. als (damalige) Eigentümer des Hausgrundstücks Tulpenweg 15 und mit weiterem Beschluss vom 11. Februar 2019 zusätzlich die Eheleute Delo C. und Harald F. als Grundstückserwerber beigeladen. 45

Der Vorsitzende hat am 12. April 2018 einen ersten Erörterungstermin an Ort und Stelle durchgeführt und das Verfahren mit Blick auf den Eigentumswechsel am Hausgrundstück Tulpenweg 15 auf allseitigen Antrag ruhend gestellt. Nach Fortführung des Verfahrens hat er am 7. November 2019 einen weiteren Ortstermin unter Einbeziehung der 46



Grundstückserwerber, der Beigeladenen zu 3) und 4), durchgeführt. Auf den Inhalt der jeweiligen Terminsniederschrift wird verwiesen. Die Beteiligten haben einvernehmlich auf mündliche Verhandlung verzichtet und ihre Zustimmung zur Entscheidung durch den Vorsitzenden erklärt.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten im vorliegenden Verfahren und in den abgetrennten Klageverfahren - 3 K 3362/19 – bzw. - 3 K 3363/19 - sowie auf den Inhalt der beigezogenen Verwaltungsvorgänge ergänzend Bezug genommen. 47

## **Entscheidungsgründe** 48

Die Kammer kann im Einverständnis mit den Beteiligten durch den Vorsitzenden und ohne mündliche Verhandlung entscheiden, vgl. §§ 87a Abs. 2, 101 Abs. 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). 49

Die Nachbarklage auf bauaufsichtliches Einschreiten hat keinen Erfolg. 50

Die Klägerin hat keinen Anspruch darauf, dass die Beklagte gegen die angegriffene Wohnnutzung auf dem Nachbargrundstück einschreitet, vgl. § 113 Abs. 5 VwGO. 51

Die Beurteilung eines derartigen Anspruchs richtet sich nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung; maßgeblich ist damit § 58 Abs. 2 i.V.m. § 82 Satz 2 der Bauordnung (BauO) NRW 2018. 52

Gemäß § 58 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW 2018 haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, vgl. § 58 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW 2018. 53

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden, vgl. § 82 Satz 2 BauO NRW 2018. 54

Ein – hier geltend gemachter - Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten folgt aus dieser Eingriffsermächtigung, wenn die angegriffene Nutzung nicht durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gedeckt wird, die Nutzung rechtswidrig ist und den klagenden Nachbarn in seinen Rechten verletzt, dieser seine Abwehrrechte nicht verwirkt hat sowie das Ermessen der Behörde auf Null reduziert ist. 55

Vgl. nur Oberverwaltungsgerichts (OVG) NRW, Urteil vom 22. August 2005 – 10 A 3611/03 –, juris Rn. 35 („Balkon“). 56

Vorliegend fehlt es bereits an der erstgenannten Anspruchsvoraussetzung. Die angegriffene Wohnnutzung auf dem Grundstück Tulpenweg 15 ist nach wie vor durch die bestandskräftige Baugenehmigung vom 3. März 1993 gedeckt. 57

Die Baugenehmigung vom 3. März 1993 ist in Bestandskraft erwachsen. 58

Die Klägerin hat gegen den Hausbau auf dem Nachbargrundstück Tulpenweg 15 keinen - seinerzeit statthaften - Nachbarwiderspruch erhoben. Zwar hatte sie mangels amtlicher Bekanntgabe der Baugenehmigung vom 3. März 1993 die einmonatige Frist zur Einlegung eines Nachbarwiderspruchs (§ 70 i.V.m. § 58 VwGO) nicht zu beachten. Maßgeblich für 59

die eingetretene Bestandskraft ist vielmehr der Umstand, dass die Klägerin innerhalb eines Jahres seit dem Zeitpunkt, als sie von der Baugenehmigung Kenntnis erlangt hat oder hätte erlangen müssen (§ 70 i.V.m. § 58 Abs. 2 VwGO) keinen Nachbarwiderspruch erhoben hat. Dieses Verhalten führt nach den im Nachbarschaftsverhältnis geltenden Grundsätzen von Treu und Glauben dazu, dass das nachbarliche Widerspruchsrecht als verwirkt anzusehen ist.

Vgl. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 25. Januar 1974 - 4 C 2.72 -, juris, 2. Leitsatz. 60

Die bestandskräftige Baugenehmigung vom 3. März 1993 deckt („legalisiert“) die angegriffene Wohnnutzung. 61

Die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung beruht darauf, dass eine erteilte Baugenehmigung entsprechend ihrer Verwaltungsaktqualität für die Dauer ihrer Wirksamkeit bindend ist, soweit darin eine bestimmte Regelung enthalten ist, vgl. §§ 35 Satz 1, 43 Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) NRW. Regelungsgehalt einer Baugenehmigung ist insbesondere die Feststellung, dass der geplanten Errichtung einer baulichen Anlage keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, vgl. § 74 BauO NRW 2018. 62

Vgl. jüngst Verwaltungsgericht (VG) Gelsenkirchen Urteil vom 12. November 2019 – 6 K 5557/17 –, juris Rn. 53 f. m.w.N. 63

Maßgeblich ist die äußere Wirksamkeit und der konkrete Inhalt einer bestandskräftigen Baugenehmigung. Unerheblich ist dagegen die Frage, ob die Baugenehmigung rechtmäßig oder rechtswidrig ist. 64

Die Wirksamkeit einer Baugenehmigung ist nach § 43 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift wird ein Verwaltungsakt gegenüber demjenigen, für den er bestimmt ist, in dem Zeitpunkt wirksam, in dem er ihm bekannt gegeben wird (Abs. 1 Satz 1). Ferner wird er mit dem Inhalt wirksam, mit dem er bekannt gegeben wird (Abs. 1 Satz 2). Ein Verwaltungsakt bleibt wirksam, solange und soweit er nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist (Abs. 2). Ein nichtiger Verwaltungsakt ist unwirksam (Abs. 3). 65

Die Baugenehmigung vom 3. März 1993 ist nicht nichtig, vgl. § 44 VwVfG NRW. 66

Sie ist mit ihrer Bekanntgabe (formell) wirksam geworden. Die Bekanntgabe erfolgte am 8. März 1993 im Wege der Zustellung per Einschreiben an die Beigeladene zu 1) und 2), vgl. § 41 Abs. 5 VwVfG NRW i.V.m. §§ 2, 4 Abs. 1 des Verwaltungszustellungsgesetzes (VwZG) NRW 67

Die Baugenehmigung vom 3. März 1993 ist nach wie vor wirksam; Unwirksamkeitsgründe sind nicht gegeben. Insbesondere ist die Baugenehmigung nicht mit Blick auf das rechtliche Schicksal der bei ihrem Erlass geforderten Baulast als unwirksam anzusehen. 68

Zwar hat die Beklagte diese Baulast mangels Wirksamkeit (auf Anregung der Beigeladenen zu 1) und 2)) zu Recht von Amts wegen aus dem Baulastenverzeichnis für das Grundstück Tulpenweg 15 (Flurstück 310) gelöscht. Die Baulast ist nämlich eine öffentlich-rechtliche Belastung des Grundstücks und kann daher nur vom jeweils berechtigten Grundstückseigentümer abgegeben werden. Der eindeutige Wortlaut des § 78 Abs. 1 Satz 1 der im Jahr 1993 maßgeblichen Landesbauordnung NW vom 26. Juni 1984 (BauO NW 1984) macht dies ebenso deutlich wie die im Kern nicht anders 69

formulierten Nachfolgevorschriften, vgl. nunmehr § 86 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 2018. Es ist daher anerkannt, dass eine vom Nichtberechtigten abgegebene Verpflichtungserklärung zur Baulastbestellung das Zustandekommen der Baulast ungeachtet ihrer Eintragung in das Baulastenverzeichnis hindert.

Vgl. Kamp in: Schönenbroicher/Kamp, Kommentar zur Bauordnung NRW, 2012, § 83 BauO NRW 2000, Rn. 12 ff. (16 ff.) m.w.N. 70

Vorliegend konnte im Jahr 1993 keine wirksame Baulast am Grundstück Tulpenweg 15 (Flurstück 310) entstehen. Dieses Grundstück stand nämlich seit dem 2. November 1983 im Alleineigentum des Beigeladenen zu 2). Nur er als Grundstückseigentümer (bzw. ab 13. Mai 1993 gemeinsam mit seiner Ehefrau als Miteigentümerin) wäre dazu berechtigt gewesen, eine baulastbegründende Verpflichtungserklärung nach § 78 Abs. 1 BauO NW 1984 abzugeben. Die von den Eheleuten Katharina und Karl G. senior abgegebene Erklärung zur Bestellung einer Baulast auf dem Grundstück Tulpenweg 15 (Flurstück 310) ging damit von vornherein ins Leere, weil diese die Eigentümer des benachbarten Betriebsgrundstücks Tulpenweg 27 (Flurstück 311) waren. 71

Die Wirksamkeit der Baugenehmigung vom 3. März 1993 wird durch die Unwirksamkeit der zu Grunde liegenden Baulast nicht in Frage gestellt. 72

Baulast und Baugenehmigung sind rechtlich selbständig. Nach dem unverändert gebliebenen Regelungsmodell der Landesbauordnungen NRW (vgl. § 78 BauO NW 1984 und heute § 86 BauO NRW 2018) ist die Bestellung einer Baulast möglich, um einem Vorhaben die – ansonsten fehlende – Genehmigungsfähigkeit zu verschaffen, und zwar zum Beispiel durch Belastung eines Nachbargrundstücks zu Gunsten des Vorhabengrundstücks. Die Bestellung der Baulast durch Verpflichtungserklärung und der nach Landesrecht erforderlichen Eintragung in das Baulastenverzeichnis schafft bzw. sichert öffentlich-rechtliche Genehmigungsvoraussetzungen. Sie ist der Erteilung der Baugenehmigung vorgelagert und nicht deren Bestandteil. Dementsprechend hat zu gelten: Stellt sich heraus, dass die bestellte Baulast – wie hier - unwirksam ist und damit die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzung, für die sie bestellt wurde, nicht gewährleisten kann, ist die auf ihrer Grundlage erteilte Baugenehmigung, wie beim Fehlen einer Genehmigungsvoraussetzung üblich, in aller Regel als rechtswidrig, aber gleichwohl als wirksam anzusehen. 73

Die Bauaufsichtsbehörde der Beklagten ist beim Erlass der hier in Rede stehenden Baugenehmigung vom 3. März 1993 nicht von der nach § 78 BauO NW 1984 gegebenen Systematik abgewichen. Insbesondere hat sie die (inhaltliche) Wirksamkeit der Baugenehmigung nicht im Wege der Nebenbestimmung von der Frage der Wirksamkeit der Baulastbestellung abhängig gemacht. Zwar ist der dafür in Betracht kommende Passus im Genehmigungsbescheid unter der Rubrik „Auflagen und Bedingungen“ enthalten. Seinen Sinngehalt erfährt dieser Passus jedoch durch seinen abweichenden Wortlaut: 74

„Zur Bindung des geplanten Gebäudes an den vorhandenen Gewerbebetrieb wurde eine Baulast übernommen.“ 75

Aus diesem Satz lässt sich keine Nebenbestimmung im technischen Sinne (vgl. zu Auflagen und Bedingungen § 36 Abs. 2 VwVfG NRW) entnehmen. Der Passus trifft keine Anordnung oder Verfügung, sondern hat lediglich beschreibenden Charakter. Die Beklagte gibt insoweit einen Hinweis auf den materiellen Baulastinhalt („Bindung an Gewerbebetrieb“) und die bereits erfolgte Bestellung der Baulast („wurde übernommen“). 76

Abgesehen davon findet sich auch sonst im Baugenehmigungsbescheid vom 3. März 77

1993 kein Anhalt dafür, dass der Umfang der baurechtlichen Zulassung nach dem Genehmigungsinhalt wirksam auf ein betriebliches Wohnen beschränkt worden sein könnte. Vielmehr bezeichnen Genehmigungsbescheid und grüngestempelte Bauvorlagen das Vorhaben ohne Einschränkung als „Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage“. Im Übrigen würde eine Beschränkung des Genehmigungsinhalts auch der damaligen Genehmigungspraxis der Beklagten für die Grundstücke Tulpenweg 15 und Tulpenweg 17 widersprechen. Eine Baulastübernahme wäre nämlich bei Beschränkung des Genehmigungsinhalts („Betriebswohnung“) überflüssig gewesen: Gegen eine private Wohnnutzung außerhalb des von § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung gezogenen engen Rahmens hätte mangels Legalisierungswirkung einer eingeschränkten Baugenehmigung – anders als im vorliegenden Fall – unmittelbar eingeschritten werden können. Eine Rechtslage, welche die Beklagte mit der Zwischenschaltung einer Baulast offenbar vermeiden wollte.

Abgesehen davon wäre die Klage letztlich auch dann abzuweisen, wenn man die Wirksamkeit bzw. Legalisierungswirkung der für das Grundstück Tulpenweg 15 erteilten Baugenehmigung einmal verneint. 78

Zwar ist die dann nicht genehmigte und nicht betriebsbezogene Wohnnutzung der Beigeladenen zu 3) und 4) im Gewerbegebiet als illegal einzustufen (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung) und löst deswegen einen nachbarliches Abwehrrecht unter dem Gesichtspunkt des Gebietsgewährleistungsanspruchs aus. Verstößt nämlich eine streitige Nutzung gegen Festsetzungen eines Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung, so verletzt sie damit zugleich nachbarschützende Vorschriften. Die Festsetzungen zur Gebietsart haben grundsätzlich nachbarschützende Wirkung. Gleiches würde im Übrigen im Falle einer Nichtigkeit des Bebauungsplans gelten, weil der betroffene Bereich gemäß § 34 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) gleichfalls als Gewerbegebiet einzustufen wäre. 79

Vgl. BVerwG, Urteil vom 16. September 1993 - 4 C 28.91 -, juris, 3. Leitsatz. 80

Zutreffend weist die Klägerin darauf hin, dass ein derartiger Gebietsgewährleistungsanspruch der Eigentümer im Gewerbegebiet unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung und ihrem Schweregrad besteht. 81

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 28. Mai 2009 – 10 A 971/08, juris Rn. 49. 82

Ein solcher Abwehr- bzw. Einschreitensanspruch ist aber verwirkt. 83

Verwirkt ist ein Anspruch, wenn seit der Möglichkeit der Geltendmachung längere Zeit verstrichen ist (Zeitmoment) und besondere Umstände hinzutreten, die die spätere Geltendmachung als treuwidrig erscheinen lassen (Umstandsmoment). Das ist insbesondere der Fall, wenn der Verpflichtete infolge eines bestimmten Verhaltens des Berechtigten darauf vertrauen durfte, dass dieser seinen Anspruch nach längerer Zeit nicht mehr geltend machen würde, und wenn er sich infolge seines Vertrauens so eingerichtet hat, dass ihm durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstehen würde. 84

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. August 2018 - 3 B 24/18 -, juris Rn. 16 m.w.N. 85

Letztlich kommt es bei der Annahme einer Verwirkung in besonderer Weise auf die Umstände des Einzelfalls und die jeweiligen Rechtsverhältnisse an. So gilt für den Anspruch eines Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen ein ihn in seinen subjektiven Rechten verletzendes Vorhaben, dass dieser Anspruch verwirkt sein kann, wenn die Geltendmachung dieses Anspruchs durch den Nachbarn in dem konkreten 86

Nachbarschaftsverhältnis objektiv gegen Treu und Glauben verstößt.	
Vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Mai 1991 - 4 C 4.89 -, juris Rn. 18 ff.	87
Eine solche Verwirkung gilt daher auch ausschließlich im Nachbarschaftsverhältnis. Die Verwirkung betrifft das an den Grundsätzen von Treu und Glauben zu messende nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis und ist wesentlich von diesem bestimmt.	88
Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 7. August 1997 - 7 A 150/96 -, juris Rn. 15 ff.	89
Im Übrigen bleiben die Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörde wegen einer Verletzung objektiven Baurechts von der Verwirkung der Nachbarrechte unberührt.	90
Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 10. Oktober 2012 - 2 B 1090/12 -, juris Rn. 25.	91
Gemessen an diesen Grundsätzen hat die Klägerin einen (unterstellten) Anspruch auf Einschreiten jedenfalls verwirkt.	92
Dabei fällt das Zeitmoment hier besonders ins Gewicht. Seit dem Jahr 1993 wusste oder hätte die Klägerin wissen müssen, dass die Beigeladenen zu 1) und 2) ihr Grundstück Tulpenweg 15 zu sonstigen, nicht betriebsbezogenen Wohnzwecken nutzen werden. Die im März 1993 begonnen Bauarbeiten für das Wohnhaus konnten ihr als Bewohnerin des benachbarten Hauses Tulpenweg 17 nicht verborgen bleiben. Mit dem Wissen einer Familienangehörigen musste ihr auch klar sein, dass ihre Schwägerin und ihre Schwager, die Beigeladenen zu 1) und 2), auf dem Grundstück Tulpenweg 15 kein betriebsbezogenes Wohnen im Rechtssinne ausüben. Dies verlangte keine schwierige rechtliche Wertung, sondern lag auf der Hand. Der Beigeladene zu 2) kam für die Klägerin – ungeachtet einer etwaigen Mithilfe im kaufmännischen Bereich der Glaserei – weder als Betriebsinhaber noch als Aufsichts- oder Bereitschaftsperson der Glaserei in Betracht. Aus welchem Grund die Klägerin in den vergangenen Jahrzehnten auf die Geltendmachung ihrer Nachbaransprüche verzichtet hat, ist unerheblich. Genauso ist es unerheblich, welches Motiv dafür verantwortlich gewesen ist, dass sie sich vor ca. 5 Jahren gemeinsam mit ihrem jetzigen Ehemann dazu entschlossen hat, mit Schreiben vom 15. April 2015 erstmals ein bauaufsichtliches Einschreiten zu beantragen. Maßgeblich ist vielmehr, dass die Klägerin in einem Zeitraum von mehr als 20 Jahren untätig geblieben ist. Im Hinblick auf diese außergewöhnlich lange Zeit der Untätigkeit ist davon auszugehen, dass die beigeladenen Eigentümer des streitigen Grundstücks nach Treu und Glauben darauf vertrauen durften und auch darauf vertraut haben, dass die Klägerin ihr Abwehrrecht gegen die private Wohnnutzung im Gewerbegebiet nicht mehr ausüben werde und sich so eingerichtet haben, dass durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstünde mit der Folge, dass auch das Umstands- bzw. Vertrauensmoment des Verwirkungstatbestandes zu bejahen ist.	93
Nach alledem war die Klage abzuweisen.	94
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 und § 162 Abs. 3 VwGO. Die Kosten der Beigeladenen zu 1) und 2) waren für erstattungsfähig zu erklären, weil diese im Gegensatz zu den Beigeladenen zu 3) und 4) einen Antrag gestellt und sich damit dem Kostenrisiko ausgesetzt haben.	95
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht bezüglich der von der Beklagten zu vollstreckenden Kosten auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11 der Zivilprozessordnung (ZPO) und hinsichtlich der von den Beigeladenen zu 1) und 2) zu vollstreckenden Kosten auf § 167 VwGO in Verbindung mit § 709 ZPO.	96

