

**Titel:**

**Nachbarklage gegen Bauvorbescheid**

**Normenkette:**

BauGB § 34

BauNVO § 12 Abs. 2

**Leitsätze:**

1. Bei der Anfechtungsklage eines Dritten gegen einen Bauvorbescheid beschränkt sich die gerichtliche Prüfung darauf, ob drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt werden. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Dem Maß der baulichen Nutzung kommt keine drittschützende Funktion zu. Die Zahl der Wohneinheiten im unbepflanzten Innenbereich ist kein Ansatzpunkt für eine Nachbarklage. (Rn. 26 – 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Da die Stellplatznutzung auf das Baugebiet bezogen ist, darf jeder Grundstückseigentümer Anzahl und Größe der Stellplätze unter Beachtung des im Baugebiet verursachten Bedarfs auf seinem Grundstück selbst festlegen. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
4. Das Rücksichtnahmegebot soll einen angemessenen Interessenausgleich gewährleisten und vermittelt insoweit Drittschutz, als die Genehmigungsbehörde in individualisierter Weise auf schutzwürdige Belange eines erkennbar abgrenzbaren Kreises Dritter zu achten hat. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
5. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann ein Grundstückseigentümer nicht erwarten, dass sein Ausblick in die freie Natur, auf die umliegenden Berge oder einen See durch die Bebauung der Nachbargrundstücke gewahrt wird. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Vorbescheid, unbepflanzter Innenbereich, Maß der baulichen Nutzung, Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Tiefgarage mit maximal 30 Stellplätzen, Rücksichtnahmegebot, Nachbarklage, Nachbarschutz, Drittschutz, Vorhabengrundstück, Wohnbebauung, Bauvorbescheid

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 43374

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1 zu tragen. Die Beigeladene zu 2 trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin wendet sich gegen einen ihrem Nachbarn erteilten Vorbescheid vom 8. August 2019 für die Errichtung von zwei Villen mit vier bis acht Wohneinheiten samt Tiefgarage mit maximal 30 Stellplätzen sowie Errichtung von einem Gartenpavillon.

**2**

Der Vorbescheid bezieht sich auf die FINr. ..., Gemarkung ... (Vorhabengrundstück), welche im Eigentum der Beigeladenen zu 1, welche zugleich Bauherrin ist, steht. Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. ..., Gemarkung ... und bewohnt das sich hierauf befindliche Anwesen S. ...straße ... Unmittelbar im Südwesten grenzt das Vorhabengrundstück an. Die Grundstücke liegen im unbepflanzten Innenbereich, § 34 BauGB. Das Gelände fällt R2. Straße und Seeufer nach Südwesten ab.

**3**

Für das Vorhabengrundstück reichte die Beigeladene zu 1 als Bauherrin am 9. Oktober 2018 bei der Beigeladenen zu 2 einen Antrag auf Erlass des streitgegenständlichen Vorbescheids unter Vorlage von Bauzeichnungen, eines Lageplans, der Beschreibung des Bauvorhabens und des Fragenkatalogs ein (Bl. 1 ff. der BA). Das Vorhaben hatte zunächst eine Grundfläche von 2 x 10 x 16 m.

**4**

Der Fragenkatalog lautete wie folgt (Bl. 5 der BA):

**5**

1. Ist die Errichtung von 2 Villen samt Tiefgarage und einem Gartenpavillon, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

**6**

2. Ist die Errichtung von 2 Villen samt Tiefgarage und einem Gartenpavillon, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, in Bezug auf § 9 Gestaltungssatzung der Stadt Tegernsee, hilfsweise bei Erteilung einer Abweichung gemäß § 11, die hiermit beantragt wird, gestaltungsrechtlich zulässig?

**7**

Nach Vorlage einer im Hinblick auf die Größe des Vorhabens reduzierten Variante (Grundfläche 2 x 11 x 13,50m), erteilte die Beigeladene zu 2 am 22. November 2018 zu dieser Variante das gemeindliche Einvernehmen (Bl. 13 ff. der BA).

**8**

Datiert auf den ... .. schließen die Beigeladene zu 1, die Beigeladene zu 2 sowie der Beklagte einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit weiteren Vereinbarungen. Aus diesem ergibt sich unter anderem, dass mit der dem Vorbescheidsantrag zugrundeliegenden Tiefgarage die Voraussetzungen geschaffen werden sollen, bis zu zehn bestehende Stellplätze auf dem Grundstück FINr. ... zugunsten der Erweiterung der gastronomischen Nutzung auf dem Grundstück FINr. ... zu verlagern.

**9**

Der Beklagte erteilte unter dem 8. August 2019 (Az. ... \*\* ... \* ... \*\*) den streitgegenständlichen Vorbescheid. Danach wurde das Bauvorhaben nach Maßgabe der beiliegenden, mit Prüfstempel versehenen Unterlagen und unter den im Bescheid aufgeführten nachfolgenden Bedingungen bzw. Auflagen im Rahmen der gestellten Fragen für zulässig erklärt. Im Hinblick auf die geplanten Geländeänderungen wurde eine Abweichung von § 9 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Beigeladenen zu 2 zugelassen.

**10**

Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 3. September 2019 Klage gegen den Vorbescheid vom 8. August 2019 erhoben und zuletzt beantragt,

**11**

Der Vorbescheid vom 8. August 2019 wird aufgehoben.

**12**

Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass das dem Vorbescheid zugrundeliegende Bauvorhaben, zwei Mehrfamilienhaus-„Villen“ sowie eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen, welche ausweislich des Behördenvorgangs zu einem nicht nur unwesentlichen Anteil der Hotel- und Gastronomienutzung auf den westlich gelegenen Grundstücken FINr. ... und ... dienen soll, planungsrechtlich unzulässig seien. Zwar seien nach § 12 Abs. 2 BauNVO Stellplätze und Garagen auch im Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Die vorgenannte Vorschrift beschränke jedoch die Herstellung von Stellplätzen in Wohngebieten auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Die Zulassung einer Stellplatzanlage, die in einem Ausmaß das Bedürfnis für die Wohnnutzung bei Weitem überschreite, widerspreche dem Gebietscharakter. Insoweit sei der nachbarschützende Gebietswahrungsanspruch berührt.

**13**

Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück zugunsten des Grundstücks der Klägerin mit einer Grunddienstbarkeit belastet sei. Danach dürften auf dem Baugrundstück nur Gebäude mit villenartigem Charakter gebaut werden, die nicht gewerblich oder gastronomisch genutzt werden dürfen.

**14**

Die klägerischen Einwände seien auch in der Dimensionierung der Neubebauung begründet, die im Hinblick auf ihre Gesamtausdehnung, Stellung der Gebäude und der Höhenentwicklung weder der villenartigen Bebauung entsprächen noch auf bestehende, besonderen Blickbeziehungen der oberhalb gelegenen Wohnanwesen zum See die erforderliche Rücksicht nähmen.

**15**

Der Vertreter des Beklagten beantragte,

**16**

Klageabweisung.

**17**

Die Beigeladene zu 2 äußerte sich mit Schreiben vom 5. August 2020 und teilte den Verfahrensstand mit.

**18**

Die Beigeladene zu 1 beantragte,

**19**

Klageabweisung.

**20**

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der Augenscheinfeststellungen wird auf die Niederschrift vom 16. September 2020 verwiesen.

**21**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend verwiesen auf die Gerichtssowie die beigezogene Behördenakte, insbesondere auf die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vom 16. September 2020.

## **Entscheidungsgründe**

**22**

Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.

**23**

Der streitgegenständliche Vorbescheid verletzt die Klägerin nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

**24**

Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen einen Vorbescheid kann nur dann Erfolg haben, wenn dieser unter Verletzung von Vorschriften erteilt wurde, die dem Schutz des Dritten zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im vorliegenden gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung beschränkt sich vielmehr darauf, ob durch den angefochtenen Vorbescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln und die im Verfahren zu prüfen sind, verletzt werden (BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris; VG München, B.v. 7.9.2016 - M 1 SN 16.3556 - juris).

**25**

Eine derartige Verletzung drittschützender Vorschriften ist nicht erkennbar.

**26**

1. Das Vorhaben befindet sich ausweislich der Planunterlagen sowie der vorgelegten Akten im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB. Soweit die Bevollmächtigte der Klägerin Bedenken im Hinblick auf die Dimensionierung des dem Vorbescheid zugrundeliegenden Vorhabens vorträgt, führt dieser Einwand schon von vornherein nicht zu einer Rechtsverletzung der Klägerin, da dem Maß der baulichen Nutzung keine drittschützende Funktion zukommt (vgl. hierzu z.B. BVerwG, B.v. 19.10.1995 - 4 B 215/95 - Rn. 3 - juris; VG München, B.v. 12.7.2010, - M 8 SN 10.2346 - Rn. 53 - juris; VG München, B.v. 1.12.2011 - 8 SN 11.5205 - juris).

**27**

Die Zahl der Wohneinheiten ist für sich genommen im Rahmen von § 34 BauGB kein Zulässigkeitskriterium und damit auch kein Ansatzpunkt für eine Nachbarklage (statt aller VG München, B.v. 10.11.2016 - M 9 SN 16.4238 - juris).

## 28

2. Eine Verletzung des grundsätzlich nachbarschützenden § 12 Abs. 2 BauNVO durch die konkrete Ausgestaltung der dem streitgegenständlichen Vorbescheid zugrundeliegenden Tiefgarage liegt ebenfalls nicht vor. Denn ausweislich der vorgelegten (genehmigten) Planunterlagen, dem Vorbescheidsantrag sowie der Baubeschreibung ist und war Gegenstand der Genehmigung allein die maximal zulässige Anzahl der Tiefgaragenstellplätze; selbst diese Anzahl ergibt sich nur aus der Beschreibung des Bauvorhabens. Nach der Nutzung oder Zuordnung der Stellplätze wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht gefragt und deshalb auch nicht entschieden. Es wurden auch keine Angaben darüber gemacht oder etwaige Bauvorlagen im Zusammenhang mit dem Vorbescheidsantrag eingereicht (vgl. § 5 BauVorIV). Aus den eingereichten Plänen ergibt sich weder Art noch Anzahl oder Anordnung der Stellplätze. Die sich in den Akten befindende Stellplatzberechnung war ausweislich des Antragsformulars zum Vorbescheid diesem schon nicht als Anlage beigefügt. Darüber hinaus orientiert sich die Stellplatzberechnung stets an den Vorschriften der BayBO und hat ihren Grund nicht im Bauplanungsrecht. Hätte die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze abgefragt werden sollen, wären außerdem ergänzende Unterlagen über ihre konkrete Zahl und Nutzung im Sinne einer Nutzungsbeschreibung erforderlich gewesen. All dies ist nicht erfolgt und wurde auch nicht zur Prüfung beantragt. Die Stellplatzberechnung war vorliegend aus diesen Gründen nicht Teil des Vorbescheids (-antrags) und ist folgerichtig auch nicht gestempelt worden. Der Vorbescheid trifft somit keine Aussage über die konkrete Nutzung und Zuordnung der Stellplätze, mithin die Einhaltung der Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 BauNVO und kann insofern eine Bindungswirkung nicht entfalten. Die Vereinbarungen im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Beigeladenen zu 1, der Beigeladenen zu 2 und dem Beklagtem vom ... .. ändern an diesem Ergebnis nichts. Denn die vertraglichen Bindungen, Vereinbarungen und Absichtserklärungen berühren das öffentlich-rechtliche Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren, welches allein anhand der Vorschriften des BauGB sowie der BayBO durchzuführen und zu prüfen ist, nicht.

## 29

Lediglich der Vollständigkeit halber und ohne, dass es entscheidungserheblich darauf ankommt wird darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Verhältnisse vor Ort, dem Ergebnis des Augenscheins und der vorgelegten Unterlagen auch keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Tiefgarage hinsichtlich ihrer Dimensionierung die Vorgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO nicht einhalten könnte, soweit sie der in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzung, dieses als gegeben unterstellt, verschrieben ist. Insbesondere kann nicht angenommen werden, dass der durch die in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen verursachte Bedarf durch die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze (maximal 30 Stellplätze) überschritten ist. Denn der allein durch das Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf ist im Zusammenhang mit § 12 Abs. 2 BauNVO nicht maßgeblich. Vielmehr kommt es im Rahmen der sog. Bedarfsklausel auf den Bedarf im gesamten Baugebiet an. Aus der Baugebietstypik folgt zugleich, dass den Wohneinheiten auf einem Grundstück nach § 12 Abs. 2 BauNVO nicht eine bestimmte Zahl von Stellplätzen zugeordnet werden darf. Da die Stellplatznutzung auf das Baugebiet bezogen ist, darf jeder Grundeigentümer Anzahl und Größe der Stellplätze unter Beachtung des im Baugebiet verursachten Bedarf auf seinem Grundstück selbst festlegen (vgl. BVerwG, U.v. 27.1.1967 - IV C 12.65 - NJW 1967, 840; OVG Saarl., U.v. 30.8.1994 - 2 R 8/94 - BeckRS 1994, 14189). Es dürfen auch in den in Abs. 2 genannten Baugebieten Baugrundstücke vollständig als Stellplätze und Garagen genutzt werden, sofern diese Stellplätze der Deckung des innergebietlichen Bedarfs an Stellplätzen infolge der legalen Grundstücksnutzung („zugelassene Nutzungen“) dienen (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151). Dabei ist nicht nur der aktuelle, sondern auch ein künftiger Bedarf zu berücksichtigen. Der Bedarf darf in quantitativer Hinsicht auch nicht durch die Anzahl bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze beschränkt werden (Otto in: Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, 23. Edition, Stand: 15.9.2020, § 12 BauNVO, Rn. 24 ff. m.w.N.).

## 30

Die Prüfung dieser Grundsätze und deren Einhaltung im Zusammenhang mit der Errichtung und konkreten Nutzung der Tiefgarage bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Ungeachtet dieser Prüfung bestehen nach dem Ergebnis des Augenscheins keine Zweifel daran, dass aufgrund der Stellplatz- und

Parkplatzsituation vor Ort, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage am Seeufer und der angrenzenden Straße ein erhöhter innergebietslicher Bedarf besteht.

### 31

3. Auch das Gebot der Rücksichtnahme, welches sich im unbeplanten Innenbereich, wie hier, aus dem Merkmal des „Einfügens“ ergibt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34, Rn. 48 ff.), ist im vorliegenden Fall nicht verletzt.

### 32

Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - BVerwGE 148, 290 ff. = juris, Rn. 21 m.w.N.). Nach gefestigter obergerichtlicher Rechtsprechung hängen die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Das Gebot der Rücksichtnahme soll einen angemessenen Interessenausgleich gewährleisten und vermittelt insofern Drittschutz, als die Genehmigungsbehörde in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Belange eines erkennbar abgrenzbaren Kreises Dritter zu achten hat. Die Interessenabwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und was dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Begünstigten ist, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen des Bauherrn sind, desto weniger muss er Rücksicht nehmen (BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris).

### 33

Die Klägerin trägt vor, dass es ihr besonders auf die freie Sicht zum See ankomme. Dies berücksichtige das streitgegenständliche Vorhaben nicht. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme vermag das Gericht unter Berücksichtigung der konkreten Umstände im vorliegenden Einzelfall nicht zu erkennen. Denn der ungeschmälernte Fortbestand einer „schönen Aussicht“ stellt grundsätzlich schon nur eine Chance dar, die nicht dem Schutz durch das Gebot der Rücksichtnahme unterliegt. Anderes kann unter engen Voraussetzungen gelten, wenn ein Grundstück durch eine besondere Aussichtslage in einer Weise geprägt ist, dass es hierdurch als „situationsberechtigt“ anzusehen ist (vgl. BayVGh, B.v. 3.3.2006 - 1 CS 06.227 - juris mit weiteren Nachweisen zur Rechtsprechung). Eine solche „Situationsberechtigung“ liegt beim Grundstück des Klägers schon deshalb nicht vor, da es sich im unbeplanten Innenbereich, also einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann ein Grundstückseigentümer nicht erwarten, dass die Nachbargrundstücke nur so bebaut werden, dass sein Ausblick in die freie Natur, die umliegenden Berge oder vorliegend den See gewahrt wird. Im Übrigen wird die Blickbeziehung des klägerischen Anwesens zum See im Zusammenhang mit dem streitgegenständlichen Vorhaben berücksichtigt. Wie sich aus dem Geländeschnitt sowie der Baubeschreibung ergibt, sind die Firsthöhen der höhenversetzten Gebäude unter der Fußbodenoberkante des Terrassengeschosses der beiden höherliegenden Gebäude auf den FINr. ... und ... angesiedelt. Der Ausblick der Klägerin (FINr. ...\*) auf den See und die Berge dürfte danach auch nach Verwirklichung des Vorhabens weitgehend unbeeinträchtigt sein. Es kann nicht davon gesprochen werden, dass das Grundstück der Klägerin durch das Bauvorhaben so entwertet werden würde, dass es einer Verletzung des durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentums des Klägers zur Folge haben würde (vgl. BayVGh, B.v. 3.3.2006 - 1 CS 06.227 - BeckRS 2009, 33570; VG München, B.v. 3.3.2010 - M 11 SN 10.604 - BeckRS 2010, 35603; BVerwG, U.v. 13.6.1969 - IV C 80.67 - juris).

### 34

4. Der Vortrag der Klägerin, dass dem Vorbescheid zugrundeliegende Bauvorhaben widerspreche der kraft Dienstbarkeit bestehenden Baubeschränkung verfährt ebenfalls nicht. Zum einen ergeht ein Vorbescheid unbeschadet Rechte Dritter am Grundstück (Art. 71 Satz 4, Art. 68 Abs. 4 BayBO). Zum anderen ist das darüber hinaus vorliegend allein in Betracht kommenden fehlende Sachbescheidungsinteresse, wonach die Baugenehmigung nicht erteilt werden darf, wenn diese wegen eines offensichtlichen und schlechthin nicht ausräumbaren Hindernisses aus dem Bereich des Privatrechts nicht genutzt werden kann (BVerwG, B.v. 30.6.2004 - 7 B 92/03 - NVwZ 2004, 1240), nicht drittschützend (Lechner in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Art. 68, Rn. 163 m.w.N.). Denn die Frage des Sachbescheidungsinteresses ist verfahrensrechtlicher Natur. Damit wird allein die Klärung der Frage bezweckt, ob die Beigeladene zu 1 ein

schutzwürdiges Interesse an der von ihr beantragten Amtshandlung hat. Dritte sollen dadurch nicht geschützt werden (BayVGH, B.v. 8.6.2010 - 2 ZB 09.2987, BeckRS 2010, 31406, Rn. 4).

### 35

Ohne dass es entscheidungserheblich darauf ankommt weist das Gericht lediglich ergänzend darauf hin, dass die in Rede stehende Baubeschränkung nach Auffassung der Kammer und unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls dem Bauvorhaben nicht entgegensteht. Denn bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine reine Wohnbebauung und nicht um ein gewerbliches Vorhaben (s.o.). Eine Feststellungswirkung betreffend die vorgebrachte gewerbliche Nutzung der Tiefgarage entfaltet der Vorbescheid nicht (s.o.). Zum anderen ist vorliegend auch das in der Dienstbarkeit enthaltene Merkmal der „villenartigen Bebauung“ bzw. Bebauung mit „villenartigem Charakter“ durch das streitgegenständliche Bauvorhaben erfüllt. Das Gericht versteht unter der Formulierung „Gebäude mit villenartigem Charakter“ nicht allein ein Einfamilienhaus, das von großzügiger Grünfläche umgeben ist. Dieses Merkmal wurde allein der „Villa“ in ihrem ursprünglichen Sinne in früheren Zeiten zugeschrieben. Vorliegend enthält die Dienstbarkeit jedoch schon nicht die Forderung einer „Villa“ sondern gerade den eines Gebäudes mit „villenartigem Charakter“. Der Begriff der „Villa“ und erst recht der der „villenartigen Bebauung“ unterlag im geschichtlichen Verlauf einem Wandel, angepasst an die gesellschaftlichen und damit baulichen Strukturen. Der Begriff der „Villa“ wird in jüngerer Zeit in der Regel für Wohnbauten mit gehobener Ausstattung bzw. bezugnehmend auf die villenartige äußere Gestalt verwendet (vgl. in diesem Zusammenhang allgemein: <https://de.wikipedia.org/wiki/Villa>, zuletzt abgerufen am: 23.12.2020). Nach dem Dafürhalten der Kammer ist im Hinblick auf das Merkmal der „villenartigen Bebauung“ allein entscheidend, dass es sich bei dem Vorhaben um ein nach dem äußeren Eindruck größeres bzw. großzügiges Wohngebäude handelt, welches von großzügiger Grundstücksfläche umgeben ist und in eine lockere, großzügige Umgebungsbebauung eingebettet ist. Maßgeblich ist, dass die Bebauung nicht zu dicht aufeinander folgt. Nicht entscheidend kann nach Auffassung der Kammer sein wie viele Wohneinheiten Gegenstand des Wohnbauvorhabens sind, solange nicht der Eindruck eines „Wohnblocks“ entsteht. Jedenfalls dürfte bei den in Rede stehenden 2 Villen mit insgesamt 4 bis höchstens 8 Wohneinheiten der villenartige Charakter der die Umgebung prägenden Bebauung gewahrt sein. Diese Auslegung deckt sich nach dem Dafürhalten der Kammer mit dem sich in der notariellen Urkunde vom 10. September ... zum Ausdruck kommenden Parteiwillen. Denn dort heißt es: „unter das vereinbarte Verbot der gewerblichen oder gastronomischen Nutzung fällt jedoch nicht die Befugnis des jeweiligen Eigentümers, in dem auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäuden in ortsüblicher Weise im Rahmen eines an sich privaten, nicht rein gewerblichen Hauses an Fremde zu vermieten.“ Die Vermietung an Fremde im ortsüblichen Rahmen hätte wenig Sinn ergeben, wäre es der Wille der Parteien gewesen, lediglich eine Einfamilienhausnutzung zu vereinbaren. Eine großzügige Bebauung mit villenartigem Charakter wird durch die streitgegenständlichen Vorhaben eingehalten.

### 36

Eine Verletzung drittschützender Vorschriften, die im Vorbescheidsverfahren zu prüfen waren, ist im Übrigen nicht ersichtlich.

### 37

5. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Die Beigeladene zu 1 hat beantragt die Klage abzuweisen und sich damit in ein Kostenrisiko begeben. Es entspricht der Billigkeit ihre außergerichtlichen Kosten der Klägerin aufzuerlegen. Die Beigeladenen zu 2 hat keinen Antrag gestellt. Sie trägt ihre außergerichtlichen Kosten daher selbst. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit fußt auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.