

Titel:

Nachbareilantrag gegen Baugenehmigung für Neubau einer Doppelhaushälfte

Normenkette:

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1

BauNVO § 22 Abs. 2

VwGO § 80a Abs. 3

Leitsätze:

1. Den rechtlichen Ansatzpunkt für Nachbarschutz bei Doppelhäusern bildet das im Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ist ein unbeplanter Innenbereich in offener Bauweise bebaut, weil dort nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen iSv § 22 Abs. 2 BauNVO den maßgeblichen Rahmen bilden, fügt sich ein grenzständiges Vorhaben iSv § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nicht nach der Bauweise ein, wenn es unter Beseitigung eines bestehenden Doppelhauses grenzständig errichtet wird, ohne mit dem verbleibenden Gebäudeteil ein Doppelhaus zu bilden (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Doppelhaus iSd § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden; kein Doppelhaus bilden dagegen zwei Gebäude, die sich zwar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbstständige Baukörper erscheinen. Ein Doppelhaus verlangt ferner, dass die beiden Haushälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelagert werden. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

4. Im Fall der Erteilung einer Baugenehmigung für die Änderung oder Erneuerung einer Doppelhaushälfte sind solche Pläne einzureichen, die eine Beurteilung der Frage ermöglichen, ob die beiden Haushälften noch ein Doppelhaus iSd Doppelhausrechtsprechung des BVerwG bilden. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Neubau einer Doppelhaushälfte an eine bestehende Doppelhaushälfte, Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO eines Nachbarn (stattgegeben), Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot (Doppelhausrechtsprechung), Abstandsflächenverstoß, Nachbarrechtsverletzung durch fehlende Darstellung des Nachbargebäudes (offen gelassen), Baugenehmigung, Nachbareilantrag, Nachbarschutz, Anbau, Bauweise, Doppelhaus, Doppelhaushälfte, Einfügen, Rücksichtnahmegebot

Fundstelle:

BeckRS 2022, 9721

Tenor

I. Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragsteller vom 24. Januar 2022 (M 8 K 22.386) gegen die Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 27. Dezember 2021 wird angeordnet.

II. Die Antragsgegnerin und die Beigeladenen als Gesamtschuldner haben die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 5.000,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller begehren als Nachbarn die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 27. Dezember 2021 für den Neubau einer

Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. ... Gemarkung, ... straße 4a (im Folgenden: Baugrundstück)

2

Die Antragsteller sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... Gemarkung, ... straße 4 (im Folgenden: Antragstellergrundstück), welches im Norden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt. Das Antragstellergrundstück ist derzeit mit einer Doppelhaushälfte - genehmigt durch Baugenehmigung vom 11. Mai 1938 nach Plan Nr. ... - bebaut. Ausweislich der genehmigten Pläne beträgt die Breite des Hauses 9,40 m, die Wandhöhe 6,50 m und die Firsthöhe 11,60 m. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss, das von der Giebelseite mit zwei Fenstern und in der Dachfläche von einer Dachgaube Richtung Westen mit einer Ansichtsfläche von 1 m x 1,20 m belichtet wird. Die Dachneigung des Satteldachs beträgt ca. 47° (abgegriffen).

3

Bis zum Abbruch im Sommer 2021 bestand auf dem Baugrundstück, unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Antragstellergrundstück, eine profilgleich an die Doppelhaushälfte auf dem Antragstellergrundstück angebaute Doppelhaushälfte mit spiegelbildlichem Aufbau (Baugenehmigung vom 17. November 1936 nach Plan Nr. ...*).

4

Unter dem 4. Februar 2021 erteilte die Antragsgegnerin den Beigeladenen einen Vorbescheid (Plan Nr. ...*) für die Neubebauung des Baugrundstücks mit einer Doppelhaushälfte. Über die gegen den Vorbescheid erhobene Klage der Antragsteller (M 8 K 21.989) wurde bisher nicht entschieden.

5

Am 16. Juli 2021 (Eingangsdatum) beantragten die Beigeladenen die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau der Doppelhaushälfte auf dem Baugrundstück. Die Planung sieht die Errichtung eines zum Antragstellergrundstück grenzständigen Baukörpers vor, der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Breite von 14 m aufweist und straßenseitig profilgleich an das bestehende Gebäude auf dem Antragstellergrundstück anschließt, während es auf der Westseite zum Garten hin 4,40 m über die westliche Gebäudeaußenwand des Bestandsgebäudes auf dem Antragstellergrundstück hinausreicht. Das geplante Gebäude soll auf der Straßenseite die gleiche Dachneigung wie das Bestandsgebäude auf dem Antragstellergrundstück erhalten. Richtung Westen soll die Dachneigung deutlich flacher (29°) ausgeführt werden. Im Dachbereich sind zur Straßenseite und zur Gartenseite jeweils eine umfangreiche Durchbrechung des Dachs vorgesehen. Die Oberkante dieser Dachgeschossenerweiterungen ist in den Plänen jeweils mit einer Wandhöhe von 9,77 m vermaßt. Richtung Westen umfasst dieser Bereich des Daches eine Breite von ca. 6,40 m (abgegriffen). Die nördliche Abschlusswand dieser Dachgeschossenerweiterung ist ca. 1,2 m von der Grundstücksgrenze zum Antragstellergrundstück entfernt. Nach Osten beträgt die Breite der Dachgeschossenerweiterung ca. 5,8 m (abgegriffen), die Entfernung zur gemeinsamen Grundstücksgrenze beträgt ca. 1,7 m. In den Bereichen der Dachgeschossenerweiterung besteht in den Innenräumen des Dachgeschosses eine Raumhöhe wie in den darunterliegenden Geschossen. An der Westseite des geplanten Gebäudes ist im Abstand von 0,75 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Abgrabung mit einem um 0,68 m abgesenkten Geländeneiveau vorgesehen. Gemessen ab diesem neuen Geländeneiveau ergibt sich auf der Westseite eine Wandhöhe von 6,99 m (ohne Dachgeschoss). Die genehmigten Pläne enthalten keine genauere Darstellung des Bestandsgebäudes auf dem Antragstellergrundstück. Dieses ist in den Ansichten schematisch ohne Darstellung der Geschosse verzeichnet. Im Erdgeschossgrundriss ist das Gebäude der Antragsteller nur als graue Fläche teilweise wiedergegeben.

6

Mit Bescheid vom 27. Dezember 2021 genehmigte die Antragsgegnerin den Bauantrag vom 16. Juli 2021 nach Plan Nr. ... mit Handeintragungen vom 8. Dezember 2021. Zudem wurden Befreiungen wegen Überschreitung der Baulinie durch ein Vordach, Überschreitung der Baugrenze durch drei Müllboxen, sowie zwei Lichtschächte, einen Lichthof, Erdgeschoss und Keller sowie die Terrasse mit Außentreppe erteilt.

7

Mit Schriftsatz vom 24. Januar 2022 erhoben die Antragsteller Klage und beantragten die Aufhebung der Baugenehmigung vom 27. Dezember 2021 (M 8 K 22.386). Über die Klage wurde bisher nicht entschieden.

8

Mit Schriftsatz vom 24. Januar 2022 beantragen die Antragsteller:

9

Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage vom 24. Januar 2022 gegen den Baugenehmigungsbescheid der Antragsgegnerin vom 27. Dezember 2021 wird angeordnet.

10

Die Verwirklichung des Neubauvorhabens führe dazu, dass vom planungsrechtlichen Konzept des Doppelhauses abgewichen werde und ein unzulässiges grenzständiges Gebäude entstehe. Die beiden Haushälften seien nicht mehr wechselseitig aufeinander abgestimmt, weshalb nicht mehr von einem Doppelhaus als einheitlichem Gesamtbaukörper ausgegangen werden könne. In Bezug auf die Grenz wandlänge seien die derzeitigen Bestandsbaukörper mit einer Länge von 9,4 m aneinandergesetzt. Der geplante Neubau überschreite diese Grenz wandlänge um 4,6 m, unter Berücksichtigung des erdgeschossigen Anbaus um 6,6 m und aufgrund der Wandhöhe im Grenzbereich von ca. 8,6 m ergebe sich eine fensterlose Wandscheibe von ca. 38 m² im Grenzbereich. Die Grundfläche des Neubaus sei mit der Grundfläche des Bestandsgebäudes nicht mehr vergleichbar. Das Anwesen der Antragsteller stelle sich nach Verwirklichung des Neubaus als „Anhängsel“ dar. Überschlägig überschreite das Flächenmaß der Außenwand des streitgegenständlichen Bauvorhabens im Grenzbereich die Außenwand des Gebäudes der Antragsteller um mehr als 50%. Auch für eine Überschreitung der Baugrenze gebe es keine Rechtfertigung. Das Vorhaben sei im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Doppelhaus als rücksichtslos zu bewerten. Insbesondere die Belichtung der Wohnräume im Erdgeschoss des Anwesens der Antragsteller werde erheblich beeinträchtigt.

11

Mit Schriftsatz vom 17. Februar 2022 beantragen die Beigeladenen, den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage abzulehnen.

12

Die Berechnungen der Antragsteller zu den Größenverhältnissen seien teilweise unzutreffend. Die von den Antragstellern gerügten Überschreitungen betreffend der Grundfläche und des Volumens des Bauvorhabens seien ohne Bedeutung für die Anwendung der sogenannten Doppelhausrechtsprechung. Diese Maße betrafen den von der gemeinsamen Grundstücksgrenze abweichenden Grundstücksbereich. Gleiches gelte für den geplanten gartenseitigen Anbau, der seinerseits die Abstandsflächen zum Grundstück der Antragsteller einhalte. Maßgeblich sei allein die Bebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Dort bestehe ein Versatz von 4,4 m. Dieser Versatz betrage weniger als die Hälfte der bestehenden Bebauung und sei deshalb als verträglich anzusehen. Es ergebe sich nur eine um ca. 35 m² größere Giebelfläche des geplanten Vorhabens im Vergleich zur Giebelfläche des Anwesens der Antragsteller von ca. 90 m². Die geplanten Dachgauben würden keine Abstandsflächen zum Antragstellergrundstück hin auslösen.

13

Mit Schriftsatz vom 18. März 2022 beantragt die Antragsgegnerin, den Antrag abzulehnen.

14

Eine Stellungnahme in der Sache erfolgte nicht.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sachverhalt und zum Vorbringen der Beteiligten wird im Übrigen auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakte in diesem und im Hauptsacheverfahren (M 8 K 22.386) sowie im Verfahren M 8 K 21.989 Bezug genommen.

II.

16

Der zulässige Antrag nach § 80 a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO ist begründet, da die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich Erfolg haben wird. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt bei summarischer Prüfung voraussichtlich nachbarschützende Vorschriften (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

17

Nach § 212a Abs. 1 BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Erhebt ein Dritter gegen die einem anderen erteilte und diesen begünstigende Baugenehmigung eine Anfechtungsklage, so kann das Gericht auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die bundesgesetzlich gemäß § 212a Abs. 1 BauGB ausgeschlossene aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Hierbei trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung darüber, welche Interessen höher zu bewerten sind - die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind insbesondere die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches, aber nicht alleiniges Indiz zu berücksichtigen.

18

Bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten ist hier zu berücksichtigen, dass sich Dritte gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen können, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 21.07.2020 - 2 ZB 17.1309 - juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht - auch nicht teilweise - dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Hinzu kommt, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Verstößt ein Vorhaben gegen eine drittschützende Vorschrift, die im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen war, trifft die Baugenehmigung insoweit keine Regelung und ist der Nachbar darauf zu verweisen, Rechtsschutz gegen das Vorhaben über einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Ausführung des Vorhabens zu suchen (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1997 - 4 B 244/96 - juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 14.10.2008 - 2 CS 08.2132 - juris Rn. 3).

19

Nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nur möglichen, aber auch ausreichenden summarischen Überprüfung sprechen bei Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze überwiegende Gründe dafür, dass das mit der Streitgegenständlichen Baugenehmigung zugelassene Bauvorhaben voraussichtlich gegen drittschützende Rechte der Antragsteller verstößt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (Art. 59 BayBO, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

20

1. Die Baugenehmigung verstößt gegen das im vorliegenden Fall gem. § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Begriff des „Einfügens“ enthaltene Rücksichtnahmegebot.

21

1.1 Bei der hier Streitgegenständlichen Bebauung ist das Rücksichtnahmegebot in seiner besonderen Ausprägung in Form der Grundsätze der sog. Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu beachten, die auch in dem in offener Bauweise bebauten unbepflanzten Innenbereich über das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltene Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich zur Anwendung kommen können (vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris Rn. 12).

22

Den rechtlichen Ansatzpunkt für Nachbarschutz bei Doppelhäusern bildet das im Einfügensgebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot. Ist ein unbepflanzter Innenbereich in offener Bauweise bebaut, weil dort nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen im Sinn von § 22 Abs. 2 BauNVO den maßgeblichen Rahmen bilden, fügt sich ein grenzständiges Vorhaben im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nicht nach der Bauweise ein, wenn es unter Beseitigung eines bestehenden Doppelhauses grenzständig errichtet wird, ohne mit dem verbleibenden Gebäudeteil ein Doppelhaus zu bilden (vgl. BVerwG, U.v. 19.3.2015 - 4 C 12.14 - BauR 2015, 1309; U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt die Zulässigkeit einer Bebauung als Doppelhaus einen wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze voraus. Danach bindet dieser Verzicht die benachbarten Grundeigentümer bauplanungsrechtlich in ein

Verhältnis des gegenseitigen Interessensausgleichs ein, wodurch die Baufreiheit zugleich erweitert und beschränkt wird. Einerseits wird durch die Möglichkeit des Grenzanbaus die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke erhöht, was aber durch den Verlust seitlicher Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen, erkauft wird (BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris Rn. 22 m.w.N.). Diese Interessenlage rechtfertigt es, dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine grenzständige Bebauung ausschließt, wenn er den bisher durch das Doppelhaus gezogenen Rahmen überschreitet und der Doppelhauscharakter durch die Änderung entfällt.

23

Ein Doppelhaus im Sinn des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Kein Doppelhaus bilden dagegen zwei Gebäude, die sich zwar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbstständige Baukörper erscheinen. Ein Doppelhaus verlangt ferner, dass die beiden Haushälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden (BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris Rn. 13 m.w.N.). Demnach liegt eine bauliche Einheit vor, wenn die einzelnen Gebäude einen harmonischen Gesamtkörper bilden, der nicht den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt. Voraussetzung ist insoweit zwar nicht, dass die einzelnen Häuser gleichzeitig und deckungsgleich errichtet werden müssen. Ein einheitlicher Gesamtbaukörper kann auch noch vorliegen, wenn z.B. aus gestalterischen Gründen die gemeinsame vordere und/oder rückwärtige Außenwand des einheitlichen Baukörpers durch kleine Vor- und Rücksprünge aufgelockert wird (BayVGH, U.v. 11.12.2014 - 2 BV 13.789 - juris Rn. 27 m.w.N.). Zu fordern ist jedoch, dass die einzelnen Gebäude zu einem wesentlichen Teil (quantitativ) und in wechselseitig verträglicher und harmonischer Weise (qualitativ) aneinandergesetzt sind (BayVGH, U.v. 11.12.2014 a.a.O. m.w.N.). In quantitativer Hinsicht können bei der Beurteilung der Verträglichkeit des Aneinanderbauens insbesondere die Geschosßzahl, die Gebäudehöhe, die Bebauungstiefe und -breite sowie das durch diese Maße im Wesentlichen bestimmte oberirdische Brutto-Raumvolumen zu berücksichtigen sein. In qualitativer Hinsicht kommt es u.a. auch auf die Dachgestaltung und die sonstige Kubatur des Gebäudes an. Bei den quantitativen Kriterien ist eine mathematisch-prozentuale Festlegung nicht möglich, vielmehr ist eine Gesamtwürdigung des Einzelfalls anzustellen. Es ist qualitativ insbesondere die wechselseitig verträgliche Gestaltung des Gebäudes entscheidend, auf die umgebende Bebauung kommt es insoweit nicht an (vgl. BVerwG, U.v. 19.3.2015 - 4 C 12.14 - juris Rn. 14 ff.). Die beiden „Haushälften“ können auch zueinander versetzt oder gestaffelt an der Grenze errichtet werden, sie müssen jedoch zu einem wesentlichen Teil aneinandergesetzt sein. Kein Doppelhaus entsteht danach, wenn ein Gebäude gegen das andere an der gemeinsamen Grundstücksgrenze so stark versetzt wird, dass sein vorderer oder rückwärtiger Versprung den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst.

24

1.2 Gemessen an diesen Grundsätzen liegt im Fall der Errichtung des von den Beigeladenen geplanten Neubaus kein aus den beiden Haushälften gebildeter einheitlicher Baukörper mehr vor. Eine harmonische Beziehung der Gebäude zueinander bestünde nicht mehr und das nachbarliche Austauschverhältnis würde aus dem Gleichgewicht gebracht. Die streitgegenständliche Planung lässt eine Abstimmung der beiden Haushälften aufeinander vollständig vermissen. Es besteht nicht nur ein erheblicher Versatz der Baukörper zueinander, indem die geplante Bebauung um 4,40 m weiter nach Westen rückt als die Grenzlinie des Bestandes auf dem Antragstellergrundstück (die Hausbreite des Anwesens der Antragsteller beträgt nach der widersprüchlichen Darstellung im genehmigten Plan (Grundriss Erdgeschoss) 9,60 m (Bemaßung) bzw. 9,40 m (Maßentnahme aus dem Plan), die Hausbreite des streitgegenständlichen Vorhabens an der Grenze 14,00 m). Durch die abweichende Geschosigkeit, die Dachgeschosserweiterungen, die Richtung Westen nicht vergleichbare Dachneigung, die Anbauten und die größere Grundfläche ist ein Zusammenhang zwischen den beiden Haushälften im Sinne eines aufeinander abgestimmten Gesamtbaukörpers nicht mehr erkennbar.

25

1.2.1 Bei der Betrachtung quantitativer Kriterien lassen sich kaum solche finden, in denen die beiden Haushälften künftig übereinstimmen. Die streitgegenständliche Haushälfte ist in Bezug auf die Geschosigkeit, die Grundfläche, das Bauvolumen und den Umfang der Grenzbebauung nicht mit der

Haushälfte der Antragsteller vergleichbar. Es kann dabei dahinstehen, wie die prozentuale Überschreitung der Größe der grenzständigen Wand des streitgegenständlichen Vorhabens im Verhältnis zur Haushälfte der Antragsteller im Einzelnen zu bemessen ist. Angesichts der erheblichen Abweichung in mehreren Maßkriterien kommt es auf die von den Parteien unterschiedlich bezifferten Werte nicht an. Entscheidend ist die Gesamtbetrachtung der quantitativen und qualitativen Kriterien. Ein mathematisch-prozentualer Ansatz wäre ebenso verfehlt wie eine feste oder indizielle Grenze von 50% der Übereinstimmung (BVerwG, U. v. 19.3.2015 - 4 C 12.14 - juris Rn. 17).

26

Das streitgegenständliche Vorhaben ist insbesondere hinsichtlich seiner Geschossigkeit mit der Haushälfte der Antragsteller nicht mehr zu vergleichen. Das Dachgeschoss des geplanten Vorhabens ist als vollständiges Geschoss geplant, das hinsichtlich seiner Grundfläche nicht hinter das 1. Obergeschoss zurücktritt. Es handelt sich nach den Angaben im Bauantrag um ein Vollgeschoss mit einer Geschossfläche von 124,09 m². Für das 1. Obergeschoss wird eine Geschossfläche von 120,75 m² ausgewiesen. Durch die im Dachgeschoss auf beiden Dachseiten vorgesehenen Durchbrechungen des Satteldaches mit umfangreichen Fensterflächen und einer als Wand wirkenden Ansichtsfläche entsteht äußerlich der Eindruck eines 2. Obergeschosses. Das Dachgeschoss ist auch hinsichtlich der Nutzbarkeit im Innern des Gebäudes aufgrund der Raumhöhe mit einem Obergeschoss vergleichbar. Mit dieser Gestaltung des Dachgeschosses weicht die Planung vollkommen von der Gestaltung der Haushälfte der Antragsteller ab. Das dort bestehende Dachgeschoss tritt nach außen kaum in Erscheinung, da es lediglich Richtung Westen eine kleine Dachgaube aufweist. Der Baukörper erscheint zweigeschossig mit einem einheitlichen steilen Satteldach. Nach den Plänen in der Baugenehmigung vom 11. Mai 1938 befinden sich dort nur zwei kleine Räume, die von der Giebelseite belichtet werden und ein Speicherraum. Demgegenüber wird das Dach des geplanten Vorhabens von den Durchbrechungen des Daches dominiert. Die Dachgeschossenerweiterungen erstrecken sich nahezu über die gesamte Breite der jeweiligen Dachseite und stellen in der Dachgeschossebene eine Verlängerung der Außenwand dar. Sie treten weitestgehend an die Stelle einer schräg geneigten Dachfläche. Die geplante Haushälfte wirkt daher dreigeschossig, während die Haushälfte der Antragsteller nur zwei Geschosse aufweist.

27

Die geplante Bebauung hat zudem im Erdgeschoss eine weit über die Maße der Haushälfte der Antragsteller hinausgehende Grundfläche. Während die Breite des Baukörpers der Antragsteller ausweislich der Angaben im genehmigten Plan vom 11. Mai 1938 lediglich 8 m beträgt und dieser eine Tiefe von 9,40 m hat, sieht die geplante Haushälfte straßenseitig eine Breite des Erdgeschosses von 9,8 m (abgegriffen) und auf der Gartenseite eine Breite von 10,10 m (abgegriffen) vor. Die Tiefe des Baukörpers beträgt ausweislich der Maßangaben in dem streitgegenständlichen Plan an der gemeinsamen Grundstücksgrenze 14 m, im Bereich des Anbaus im Süden 16 m. Die Grundflächen der beiden Haushälften sind damit nicht annähernd vergleichbar.

28

Durch die Abgrabung des Geländeniveaus auf der Westseite des geplanten Baukörpers um ca. 0,68 m ergibt sich zudem eine Wandhöhe des geplanten Gebäudes bis zum Abschluss des 1. Obergeschosses von 6,99 m (bemaßt). Demgegenüber beträgt die genehmigte Wandhöhe der Haushälfte der Antragsteller 6,30 m (abgegriffen). Angesichts der Durchbrechung des Daches an der Westseite des geplanten Gebäudes durch die geschosshohe Dacherweiterung ergibt sich an der Westseite sogar eine Wandhöhe von 9,77 m (vermaßt).

29

In Anbetracht der dargestellten Maße ergibt sich ein Volumen des geplanten Baukörpers, das weit über das Volumen der Haushälfte der Antragsteller hinausgeht. Bei einer Gesamtschau lassen es die Überschreitungen in nahezu allen Faktoren somit nicht zu, von einem quantitativ mit der bestehenden Haushälfte abgestimmten Baukörper zu sprechen.

30

1.2.2 Auch bei qualitativer Betrachtung der Planung ist festzustellen, dass diese keine harmonische Abstimmung mit der bestehenden Haushälfte darstellt. Es entsteht weder ein einheitlicher Gesamtbaukörper, noch kann von einer wechselseitig verträglichen Bebauung gesprochen werden.

Vielmehr bringt das geplante Vorhaben das nachbarschaftliche Austauschverhältnis erheblich aus dem Gleichgewicht.

31

Die Beeinträchtigung des nachbarschaftlichen Austauschverhältnisses ergibt sich zunächst aufgrund der deutlichen Überschreitung der Tiefe der bestehenden Haushälfte der Antragsteller an der gemeinsamen Grundstücksgrenze und der sich daraus ergebenden einseitigen Grenzbebauung. An der Südseite des Anwesens der Antragsteller entstände bei Realisierung der streitgegenständlichen Planung eine grenzständige und grenznahe Bebauung, die über das hinausgeht, was bei einer aufeinander abgestimmten Doppelhausbebauung hinzunehmen wäre. Neben dem einseitigen Grenzanbau von 4,40 m im Erd- und Obergeschoss führt die Dachneigung des geplanten Gebäudes auf der Westseite zu einer weiteren Erhöhung der Massivität der einseitigen Grenzbebauung. Es ergibt sich damit auch im Bereich des Daches und über das 1. Obergeschoss hinausgehend eine grenzständige Wand, die weit über das Maß hinausgeht, mit dem die Haushälfte der Antragsteller im Giebelbereich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze steht.

32

Hinzu kommt, dass die Dachgeschosserweiterung in Form eines „aufgeklappten“ Daches auf der Westseite des geplanten Baukörpers wie eine Erweiterung der bereits überdimensionierten Grenzwand wirkt. Die nördliche Seitenwand der geplanten Dachgeschosserweiterung weist lediglich eine Entfernung von 1,2 m (abgegriffen) von der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf. Angesichts einer sehr geringen Dachneigung der Dachgeschosserweiterung ergibt sich Richtung Norden zum Grundstück der Antragsteller eine weitere Wandscheibe in einer Entfernung von nur ca. 1,2 m zur Grundstücksgrenze. In der Summe wirkt damit die geplante Bebauung gegenüber dem Grundstück der Antragsteller wie eine dreigeschossige grenzständige Wand mit einer Tiefe von 4,40 m für die es auf dem Grundstück der Antragsteller keine Entsprechung gibt.

33

Auch die äußere Gestalt des geplanten Vorhabens ist in keiner Weise auf die bestehende Haushälfte abgestimmt. Die geplante Bebauung passt sich lediglich mit der ostseitigen Dachneigung an das bestehende Gebäude auf dem Antragstellergrundstück an. Hinsichtlich sämtlicher anderer äußerlich in Erscheinung tretender Merkmale lässt sich keine Angleichung feststellen. Weder die Firsthöhe noch die Dachneigung auf der Westseite oder die Wandhöhe auf der Westseite und auf der Straßenseite sind der Haushälfte der Antragsteller angepasst.

34

Durch die Durchbrechung der flachgeneigten Dachfläche nach Westen auf nahezu der gesamten Hausbreite und einer ähnlich großen Dachenerweiterung nach Osten tritt die Dachfläche in einem solchen Umfang in den Hintergrund, dass das Gebäude kaum mehr als Satteldachgebäude wahrgenommen werden kann. Auch die äußere Gestalt hinsichtlich der erkennbaren Geschossgrenzen sowie der Gliederung der Fassade durch Fenster und Vorbauten dürfte erheblich von der Haushälfte der Antragsteller abweichen. Hierauf kommt es angesichts der bereits geschilderten Abweichungen indes nicht mehr an. Eine abschließende Beurteilung ist ohnehin nicht möglich, da die genehmigten Pläne eine Darstellung der Ansicht des Gesamtgebäudes nicht beinhalten.

35

1.2.3 Die geplante grenzständige Bebauung erweist sich somit gegenüber den Antragstellern als rücksichtslos. In der geplanten Form fügt sich das Vorhaben nicht in entsprechender Anwendung des § 22 Abs. 2 BauNVO als grenzständiges Doppelhaus in die Umgebung ein. Es kann somit nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an der Grenze errichtet werden. Die mit der Planung für das Grundstück der Antragsteller einhergehende Beeinträchtigung geht deutlich über das hinaus, was bei einer Doppelhausbebauung hinzunehmen wäre. Durch die grenzständigen Außenwände kommt es auf dem Grundstück der Antragsteller zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Belichtung sowie zu einer Verschattung, die nicht im Rahmen des gegenseitigen Austauschverhältnisses hinzunehmen ist.

36

2. Unabhängig von dem vorstehend dargestellten Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme weist das Gericht darauf hin, dass die Baugenehmigung nach der Rechtsprechung der Kammer aufgrund der unzureichenden Planunterlagen nicht hinreichend bestimmt ist. Die Kammer hat bereits mehrfach entschieden, dass im Fall der Erteilung einer Baugenehmigung für die Änderung oder Erneuerung einer Doppelhaushälfte solche Pläne einzureichen sind, die eine Beurteilung der Frage ermöglichen, ob die

beiden Haushälften noch ein Doppelhaus im Sinne der Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bilden (vgl. VG München, B.v. 3.9.2020 - M 8 SN 20.3420 - n.v.; VG München, B.v. 18.4.2019 - M 8 SN 19.1401- n.v.; U.v. 11.4.2016 - M 8 K 14.4953 - juris Rn. 27). Eine solche Plandarstellung fehlt im vorliegenden Fall. Es genügt nicht, den Baukörper der benachbarten Doppelhaushälfte lediglich als Schattenriss darzustellen. Zur Beurteilung der Frage, ob nach der Errichtung des geplanten Baukörpers weiterhin ein einheitlicher Gesamtbaukörper vorliegt, bedarf es vielmehr zumindest der Darstellung des künftigen Gesamtbaukörpers in den Ansichten. Die in den streitgegenständlichen Planunterlagen gewählte Darstellung vermittelt den Eindruck, die Darstellung eines Gesamtbaukörpers sei vermieden worden, um die erhebliche Abweichung der beiden Haushälften nicht zu offenbaren.

37

Nachdem sich die Verletzung der Rechte der Antragsteller durch die Baugenehmigung bereits aufgrund der Verletzung des Rücksichtnahmegebots ergibt, lässt die Kammer offen, ob die Unbestimmtheit der Baugenehmigung infolge der fehlenden Darstellung des Gesamtbaukörpers zugleich eine Nachbarrechtsverletzung darstellt (vgl. hierzu: BayVGH, U.v. 20.05.1996 - 2 B 94.1513 -BayVBl. 1997, 405 f.; B.v. 5.12.2001 - 26 ZB 01.1775 - juris Rn. 11 m.w.N.; VGH BW, B.v. 23.11.2017 - 3 S 1933/17 - juris Rn. 8; BayVGH, B.v. 31.10.2016 - 15 B 16.1001 - juris Rn. 4; B.v. 5.7.2017 - 9 CS 17.603 - juris Rn. 13; jeweils m.w.N.).

38

3. Der geplante Baukörper hält die nach Art. 6 Abs. 1 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zum Antragstellergrundstück nicht ein, da die grenzständige Bauweise nach planungsrechtlichen Vorschriften unzulässig ist (vgl. oben Nr. 1). Die Grenzbebauung ist daher nicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO zulässig.

39

Unabhängig davon wären auch die nördlichen Außenwände der Dachgeschossweiterungen auf der Ost- und Westseite des Daches nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO bei der Bemessung der Abstandsflächen zu berücksichtigen. Bei den Erweiterungen des Dachgeschosses durch die Durchbrechung des Daches im vorliegenden Fall handelt es sich nicht mehr um bloße Dachaufbauten im Sinne der vorgenannten Vorschrift. Angesichts der Dimension der Dachgeschossweiterungen, die den überwiegenden Teil des Dachgeschosses umfassen, handelt es sich nicht mehr um untergeordnete Aufbauten auf dem Dach, sondern um einen Teil des Daches. Mithin wäre die seitliche Außenwand dieser Gebäudeteile als eine von der Grundstücksgrenze abgesetzte Außenwand bei der Bemessung der Abstandsflächen zu berücksichtigen.

40

4. Die Kostenpflicht der Antragsgegnerin ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Nachdem die Beigeladenen einen Antrag gestellt haben und mit diesem unterlegen sind, waren diesen die Hälfte der Kosten aufzuerlegen (§ 154 Abs. 3 VwGO). Sie haften insofern als Gesamtschuldner (§ 159 Satz 2 VwGO).

41

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) i.V.m. Nrn. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013.