VGH München, Beschluss v. 18.04.2023 – 2 CS 23.85

Titel:

Erfolgloser Eilantrag des Nachbarn - Doppelhaus/Hausgruppe

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5

BauNVO § 22 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Mit dem wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei einer Bebauung als Doppelhaus oder Hausgruppe ist eine besondere Rücksichtnahmeverpflichtung verbunden, die eine grenzständige Bebauung ausschließt, wenn diese den durch ein Doppelhaus gezogenen Rahmen überschreitet. (Rn. 3) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Doppelhaus iSv § 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. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)

3. Kein Doppelhaus entsteht, wenn ein Gebäude gegen das andere an der gemeinsamen Grundstücksgrenze so stark versetzt wird, dass ein vorderer oder rückwärtiger Versprung den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wahrung des Doppelhauscharakters, wechselseitiger Verzicht auf seitliche Grenzabstände, besondere Rücksichtnahmeverpflichtung, harmonischer Gesamtkörper

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 16.12.2022 – M 8 SN 22.5400

Fundstelle:

BeckRS 2023, 10145

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe

1

Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg, weil die dargelegten Gründe keine Abänderung oder Aufhebung der angefochtenen Entscheidung nach § 80 Abs. 5 VwGO rechtfertigen (§ 146 Abs. 4 Sätze 3 und 6 VwGO).

2

Mit dem Verwaltungsgericht ist nach einer einem Eilverfahren wie diesem angemessenen summarischen Prüfung (vgl. BVerfG, B.v. 24.2.2009 – 1 BvR 165/09 – NVwZ 2009. 581) davon auszugehen, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung die Antragstellerin voraussichtlich nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt. Die Kammer hat entscheidungstragend darauf abgehoben, dass das geplante Vorhaben nicht gegen das Rücksichtnahmegebot in seiner besonderen Ausprägung der Grundsätze der sogenannten Doppelhaus- bzw. Hausgruppenrechtsprechung (im Folgenden Doppelhausrechtsprechung) des Bundesverwaltungsgerichts (U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris) verstößt. Dies ergebe sich insbesondere daraus, dass der geplante Baukörper im Wesentlichen die Tiefe und Höhe des Nachbargebäudes sowie dessen Dachform aufnehme. Sowohl das Erdgeschoss als auch das erste Obergeschoss würden die

Gebäudeflucht des Nachbargebäudes vollständig aufnehmen. Das Terrassengeschoss des Bauvorhabens sehe straßenseitig einen vergleichbaren Rücksprung des Hauptbaukörpers wie das Nachbargebäude vor. Der geringe Höhenunterschied zwischen dem Nachbargebäude und dem geplanten Bauvorhaben von 15 cm könne das harmonische Erscheinungsbild des Gebäudes nicht infrage stellen. Auch der Umstand, dass die Außenwand des Bauvorhabens länger ist und daher auch das Volumen des geplanten Gebäudes unwesentlich größer als der des Nachbargebäudes werde, ändere an dieser Beurteilung nichts, da die Überschreitung nicht erheblich sei, die Verlängerung in einer Gebäudeflucht erfolge und die quantitative Abweichung nur auf der von der Grundstücksgrenze und der Gebäudehälfte der Antragstellerin abgewandten Seite des Gesamtbaukörpers stattfinde. Das geplante zweite Obergeschoss an der südwestlichen Gebäudehälfte rücke zwar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Vergleich zum Nachbargebäude nach vorne, sodass hier ein Versatz von ca. 2,12 m entstehe. Zudem weise das Nachbargebäude Vor- und Rücksprünge, insbesondere Terrassengeschoss und Balkone, auf, die das Bauvorhaben nicht durchgehend aufnehme. Auch dies führe jedoch nicht dazu, dass ein aufeinander abgestimmter Gesamtbaukörper nicht vorliege. Durch die grenzständige Außenwand komme es auf dem Grundstück der Antragstellerin nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Belichtung sowie zu einer Verschattung, die nicht im Rahmen des gegenseitigen Austauschverhältnisses hinzunehmen sei.

3
Auch in Ansehung der Beschwerdebegründung teilt der Senat diese Ansicht der Kammer. Nach der sogenannten Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat angeschlossen hat (U.v. 11.12.2014 – 2 BV 13.789 – juris), ist mit dem wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei einer Bebauung als Doppelhaus oder Hausgruppe eine besondere Rücksichtnahmeverpflichtung verbunden. 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. Diese Interessenlage rechtfertigt es, dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine grenzständige Bebauung ausschließt, wenn er den durch ein Doppelhaus gezogenen Rahmen überschreitet und der Doppelhauscharakter durch die Änderung entfällt.

4
Ein Doppelhaus im Sinne von § 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 aneinandergebaut werden. 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 Einzelhäuser gleichzeitig und deckungsgleich errichtet werden müssen. Ein einheitlicher Gesamtbaukörper kann auch dann vorliegen, wenn etwa aus gestalterischen Gründen die gemeinsame vordere und/oder rückwärtige Außenwand des einheitlichen Baukörpers durch kleine Vor- und Rücksprünge aufgelockert wird. Zu fordern ist jedoch, dass die einzelnen Gebäude zu einem wesentlichen Teil (quantitativ) und in wechselseitig verträglicher und harmonischer Weise (qualitativ) aneinandergebaut sind. In quantitativer Hinsicht können bei der Beurteilung der Verträglichkeit des Aneinanderbauens insbesondere die Geschosszahl, 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 unter anderem 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. Die beiden Haushälften können auch zueinander versetzt oder gestaffelt an der Grenze errichtet werden, sie müssen jedoch zu einem wesentlichen Teil aneinandergebaut sein. Kein Doppelhaus entsteht danach, wenn ein Gebäude gegen das andere an der gemeinsamen Grundstücksgrenze so stark versetzt wird, dass ein vorderer oder rückwärtiger Versprung den Rahmen eine wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet,

den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst.

5
Die Errichtung des geplanten Bauvorhabens würde das nachbarliche Austauschverhältnis nicht aus dem Gleichgewicht bringen. Eine Abstimmung des geplanten Vorhabens mit dem Gebäude der Antragstellerin ist im hier zu entscheidenden Fall trotz des nicht vollständig deckungsgleichen Anbaus noch deutlich erkennbar. Insoweit wird auf die Ausführungen der Kammer verwiesen. Demgegenüber beschränkt sich die Beschwerdebegründung im Wesentlichen auf die Wiederholung des erstinstanzlichen Vorbringens und verweist nochmals auf den geringen Höhenunterschied beider Gebäude, den nicht vollständig deckungsgleichen Anbau und die hierdurch eintretende Verschattung in dem Bereich des zweiten Obergeschosses des Gebäudes der Antragstellerin, das auf der Grenze steht. Dass diese Umstände der Annahme eines Doppelhauscharakters nicht entgegenstehen, wurde oben bereits ausgeführt. Durch die grenzständige Außenwand kommt es aller Voraussicht nach auf dem Grundstück der Antragstellerin nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Belichtung sowie zu einer Verschattung, die nicht hinnehmbar wäre, zumal die derzeit bestehenden Ausblicks- und Belichtungsverhältnisse auch dem Umstand geschuldet sind, dass das Gebäude der Antragstellerin mit der zukünftig leicht beeinträchtigten Seite auf der Grenze steht, ohne dass das der Altbestand auf dem Baugrundstück dieses Privileg ebenfalls in Anspruch nimmt. Bei einem in offener Bauweise grenzständigen Gebäude muss damit gerechnet werden, dass ein doppelhausartiger Anbau erfolgt, ohne dass dieser vollständig deckungsgleich ausgeführt werden müsste.

6
Auf die Ausführungen der Beschwerdebegründung, das genehmigte Bauvorhaben würde die notwendigen Abstandsflächen nicht einhalten, kommt es nicht mehr an, nachdem vom Bestehen eines gegenseitigen Austauschverhältnisses auszugehen ist. Gleiches gilt für die Ausführungen zum Nichtvorliegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme im Übrigen.

7
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO).

8
Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG.