

Titel:

Versagung der Baugenehmigung für Doppelhaushälfte – rückwärtige Baugrenze

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 3, § 31 Abs. 2, § 34 Abs. 1

BauNVO § 22 Abs. 2

Leitsätze:

1. Eine Befreiung von einer Festsetzung, die für die Planung tragend ist, darf nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine behördliche Ermessensentscheidung kann auch zu Ungunsten eines Bauantragstellers getroffen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Ausreichend für eine negative Ermessensentscheidung ist, dass der Befreiung gewichtige Interessen entgegenstehen. Als gewichtige Interessen sind grundsätzlich nur solche anzuerkennen, die – entsprechend dem Regelungsgehalt des § 31 Abs. 2 BauGB und seiner systematischen Stellung im Gesetz – einen gewissen Bezug zu bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten aufweisen. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
3. 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. 32) (redaktioneller Leitsatz)
4. 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. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Doppelhaus, Neubau einer Doppelhaushälfte bei einem bestehenden Doppelhaus, Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot (Doppelhausrechtsprechung), Unzulässiger zweigeschossiger Versatz, Anspruch auf Befreiung von rückwärtiger Baugrenze (verneint), Baugenehmigung, Ermessensentscheidung, Bebauungsplan, Bauantrag, Baugrenze, Vorbescheid, Nachbarschutz, Befreiung, Festsetzungen, Bebauung, Vorhaben, Hinterlegung, Anbau, Neubau, Erteilung einer Baugenehmigung, Kosten des Verfahrens, Vorbringen der Parteien

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 24.02.2026 – 2 ZB 23.972

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren die Erteilung einer Baugenehmigung für eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. ... Gemarkung ..., ...straße 4 a (im Folgenden: Baugrundstück).

2

Bis zum Abbruch im Sommer 2021 bestand auf dem Baugrundstück eine profilgleich an die Doppelhaushälfte auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. ... Gemarkung ..., ...straße 4 (im Folgenden: Nachbargrundstück) angebaute Doppelhaushälfte. Die auf dem Nachbargrundstück im Zeitpunkt der Entscheidung des Gericht weiterhin bestehende Doppelhaushälfte wurde durch Baugenehmigung vom 11. Mai 1938 nach Plan Nr. ... genehmigt. Ausweislich der genehmigten Pläne beträgt die Tiefe des Hauses 9,50 m, die Breite 8,00 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

Die bis zum Abbruch im Sommer 2021 auf dem Baugrundstück bestehende Doppelhaushälfte hatte einen spiegelbildlichen Aufbau (Baugenehmigung vom 17. November 1936 nach Plan Nr. ...).

4

Mit Vorbescheid vom 4. Februar 2021 (Plan Nr. ...) bejahte die Beklagte die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für einen auf dem Baugrundstück geplanten Baukörper. Diese Planung sah die Errichtung eines zum Nachbargrundstück grenzständigen Baukörpers vor, der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Breite von 14 m aufweist und auf der Westseite zum Garten hin 4,60 m über die westliche Gebäudeaußenwand des Bestandsgebäudes auf dem Nachbargrundstück hinausreicht, in diesem Bereich zweigeschossig ist und darüber hinaus ein deutlich von der Haushälfte auf dem Nachbargrundstück abweichendes Dachgeschoss aufweist. Über die gegen den Vorbescheid vom 4. Februar 2021 erhobene Klage der Nachbarn (M 8 K 21.989) wurde mit Urteil der erkennenden Kammer vom heutigen Tage entschieden. Der Vorbescheid wurde aufgehoben. Auf den den Beteiligten bekannten Inhalt des Urteils wird Bezug genommen.

5

Die Beklagte hat den Klägern am 27. Dezember 2021 darüber hinaus eine Baugenehmigung zur Errichtung eines der Planung im Vorbescheidsantrag weitgehend vergleichbaren Baukörpers erteilt. Auf die hiergegen gerichtete Klage der Nachbarn wurde die Baugenehmigung mit Urteil der erkennenden Kammer vom heutigen Tag aufgehoben (M 8 K 22.386). Auf den den Beteiligten bekannten Inhalt des Urteils wird Bezug genommen.

6

Mit Bauantrag vom 20. Mai 2022 (Plan Nr. ...) begehrt die Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Gebäudes auf dem Baugrundstück. Die Planung sieht die Errichtung eines zum Nachbargrundstück grenzständigen Baukörpers vor. Im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist dabei eine Baukörpertiefe von 12,55 m vorgesehen, so dass sich ein Versatz von 2,95 m gegenüber der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück ergibt. Die Wandhöhe des hier zweigeschossig geplanten Baukörpers ist an der Grenze mit 6,94 m, bezogen auf ein um 0,68 m abgesenktes Gelände, vermaßt. Die Wandhöhe in Bezug auf das natürliche Gelände auf dem Nachbargrundstück beträgt damit 6,26 m. In dem Bereich des Versatzes soll ein zweigeschossiger, grenzständiger Anbau mit Flachdach entstehen, auf dem die Errichtung einer vom Dachgeschoss des mit einem Satteldach versehenen Baukörperteils aus betretbaren Dachterrasse geplant ist, die – abgerückt von der Grundstücksgrenze – mit einem Geländer (Wandhöhe 7,38 m (vermaßt)) umwehrt ist. Die Traufe des geplanten Hauptbaukörpers ist straßenseitig 0,54 m und auf der Gartenseite 0,49 m höher als im Bestand auf dem Nachbargrundstück. Die Firsthöhe ist ebenfalls 0,49 m höher als im Bestand auf dem Nachbargrundstück, das steile Satteldach hat dieselbe Dachneigung wie die fortbestehende Doppelhaushälfte. Das Dachgeschoss soll eine Geschossfläche von 68,03 m² bei einer Wohnfläche von 46,54 m² erhalten, wobei die Belichtung des Dachgeschosses durch zwei kleinere Dachgauben, ein Dachfenster auf jeder Dachseite sowie ein großes Fensterelement mit Türe im Giebelbereich erfolgt. Daneben sieht die Planung eingeschossige Anbauten vor. Richtung Westen im Gartenbereich ist ein erdgeschossiger Anbau vorgesehen, der 3,45 m über den zweigeschossigen Versatz hinausreicht und eine Breite von 6,0 m (vermaßt) aufweist. Die nördliche Außenwand dieses Anbaus ist 4,25 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargrundstück entfernt. Dieser Anbau überschreitet die rückwärtige Baugrenze des übergeleiteten Baulinienplans um ca. 2,10 m (Maßentnahme aus dem Plan Grundriss EG) auf der gesamten Breite des

Anbaus. Insofern wurde mit dem Bauantrag die Erteilung einer Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze beantragt.

7

Richtung Süden wird das Erdgeschoss des Weiteren durch einen eingeschossigen Anbau mit einer Tiefe von ca. 1,40 m auf der gesamten Breite des Hauptbaukörpers erweitert. Im Westen sieht die Planung im Abstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück eine Stützmauer vor, um eine Abgrabung des natürlichen Geländes in diesem Bereich um ca. 0,5 m zu ermöglichen. Die Abgrabung erstreckt sich über die gesamte Hausbreite in einer Tiefe von 6,45 m gemessen ab dem grenzständigen zweigeschossigen Anbau und 3 m im Bereich vor dem eingeschossigen Anbau. Zudem ist im grenznahen Bereich ein weiterer Lichthof zur Belichtung und Zugänglichmachung des Untergeschosses vorgesehen, der in einem Bereich von 2,95 m Tiefe und 3,50 m Breite das Untergeschoss freilegt.

8

Mit Bescheid vom 10. August 2022 lehnte die Beklagte den Bauantrag vom 20. Mai 2022 ab. Zur Begründung führte sie aus, dass das beantragte Bauvorhaben gegen das Rücksichtnahmegebot in seiner besonderen Ausprägung in Form der Grundsätze der Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes verstoße. Nach wertender Gesamtschau könne keine wechselseitig verträgliche Gestaltung der Haushälften im Sinne der Doppelhausrechtsprechung erkannt werden. Insbesondere die Grundflächen und Gebäudetiefen sowie -breiten, der zweigeschossige Grenzanbau in Verbindung mit den Wandhöhen und die Kombination mit Abgrabungen und Lichthöfen im Untergeschoss würden die Maße des Bestandsgebäudes deutlich überschreiten. Durch den Versatz an der Grundstücksgrenze mit einer Tiefe von 2,95 m ergebe sich eine fensterlose Wandscheibe von ca. 18,80 m² im Grenzbereich, die auf dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück zu einer unzumutbaren Einschränkung der Belichtung führe. Die Gesamttiefe des Vorhabens betrage unverändert 16 m. Es ergebe sich eine um ca. 75% größere Grundfläche als im Bestand. Das natürliche Gelände werde an der Grenze zu Doppelhaushälfte um ca. 70 cm abgesenkt. Die Wand- und Firsthöhe sei ohne ersichtliche konstruktive Notwendigkeit jeweils 0,5 m höher als im Bestand. Eine wechselseitig verträgliche Gestaltung der Haushälften liege nicht vor. Einer Befreiung wegen der Überschreitung der hinteren Baugrenze durch den Anbau könne in der Abwägung aufgrund des insgesamt ungleichgewichtigen Verhältnisses zur verbleibenden Doppelhaushälfte nicht erteilt werden.

9

Mit Schriftsatz vom 25. August 2022 haben die Kläger Klage erhoben. Sie beantragen,

10

I. Der Bescheid der Beklagten vom 10. August 2022 wird aufgehoben.

11

II. Die Beklagte wird verpflichtet, den Bauantrag vom 20. Mai 2022 nach Plan Nr. ... zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage zu genehmigen.

12

Hilfsweise:

13

Die Beklagte wird verpflichtet, entsprechend der Rechtsauffassung des Gerichts erneut über den Bauantrag vom 20. Mai 2022 zu entscheiden.

14

Zur Begründung wurde ausgeführt, die Kläger hätten einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Streitgegenständlich sei allein die Frage, ob das Vorhaben nach den Vorgaben der Doppelhausrechtsprechung zulässig sei. Die Beklagte sehe die Gebäudetiefe und -breite und die daraus resultierende vergrößerte Grundfläche zu Unrecht als den Maßstab eines Doppelhauses überschreitend an. Insofern werde auf den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Februar 2018 (15 CS 17.2549) verwiesen. Aus der Entscheidung lasse sich entnehmen, dass die Ausnutzung des von der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgewandten Bauraums keine Auswirkungen auf das Doppelhausprivileg haben könne. Dies sei folgerichtig, da nur an der Grundstücksgrenze der gegenseitige Verzicht auf Abstandsflächen zum Tragen komme und deshalb auch nur dort eine gegenseitige Abstimmung zwischen den beiden Eigentümern erforderlich sei. Auch der geplante Grenzanbau sei im

Rahmen des gegenseitigen Austauschverhältnisses zulässig. Die Planung sehe lediglich einen Versatz von 2,95 m vor. Dieser betrage weniger als 1/3 der Gesamttiefe des Gebäudes und werde von der Rechtsprechung regelmäßig als zulässig angesehen. Die Abweichungen in der First- und Wandhöhe stellten keine erhebliche Abweichung im Gesamtbild des Doppelhauses dar. Selbst eine Differenz in der Firsthöhe von 1,50 m sei von der Rechtsprechung noch als wechselverträglich angesehen worden. Die streitgegenständliche Planung sei insbesondere hinsichtlich der Dachgestaltung gegenüber der früher genehmigten Planung reduziert worden. Insbesondere sei die Dachneigung an die bestehende Bebauung angeglichen worden und in der Dachfläche seien lediglich zwei untergeordnete Glauben verblieben.

15

Die Beklagte beantragt,

16

die Klage abzuweisen.

17

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten, die Gerichtsakten im vorliegenden Verfahren und in den Verfahren M 8 K 21.989, M 8 K 22.386 und M 8 SN 22.388 sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18

Die zulässige Klage bleibt in der Sache ohne Erfolg. Die Kläger haben weder einen Anspruch auf Erteilung der von ihnen beantragten Baugenehmigung, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO i.V.m. Art. 68 Abs. 1, Art. 59 Satz 1 BayBO noch auf eine Neuverbescheidung ihres Antrags unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Gerichts (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO).

19

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Dies ergibt sich selbstständig tragend schon aus dem Widerspruch gegen die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans (Bauraum). Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze hat die Beklagte zu Recht versagt (1.). Unabhängig davon verstößt das Vorhaben gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot in Gestalt der sogenannten Doppelhausrechtsprechung (2.).

20

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich dabei vorliegend im Hinblick auf das vorhandene, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG und § 233 Abs. 3 BauGB übergeleitete Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen, da keine weitergehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorhanden sind, nach § 34 BauGB.

21

1. Der geplante Baukörper überschreitet im Westen die durch den übergeleiteten Baulinienplan festgesetzte rückwärtige Baugrenze nach der Darstellung im Erdgeschossgrundriss um etwa 2,10 m (Maßentnahme aus dem Plan) auf einer Breite von 6 m (vermaßt) und ist daher gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgrund des Widerspruchs gegen den Bebauungsplan unzulässig. Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze.

22

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans – hier der rückwärtigen Baugrenze – befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern (Nr. 1) oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Nr. 3) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

23

Ein Anspruch auf Befreiung scheidet hier aus, da die Überschreitung die Grundzüge der Planung berührt. Bei der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze handelt es sich um einen Grundzug der Planung. Mit den Grundzügen der Planung umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt (BVerwG, B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris; BayVGh, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 37). Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist insofern, ob die Befreiung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 – 4 C 10/09 – juris Rn. 37; BayVGh, U.v. 24.3.2011 – 2 B 11.59 – juris Rn 30).

24

Die Baulinien des Baulinienplans erschöpfen sich darin, eine einzeilige Bebauung entlang der jeweiligen Straße unter Freihaltung des Geviertsinneren vorzugeben. Die rückwärtige Baugrenze ist daher nicht lediglich eine untergeordnete Festsetzung unter vielen anderen Bestimmungen des Bebauungsplans, sondern die Regelung, ohne die die beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht zu verwirklichen ist. Nachdem sich die gesamte Planung in der Festlegung des Bauraumes erschöpft, handelt es sich offensichtlich um das einzige Ziel des einfachen Baulinienplans, also das zentrale Anliegen bzw. die Kernaussage des Bebauungsplans. Die Begrenzung des Bauraums durch die Baugrenzen ist damit das planerische Grundkonzept des Bebauungsplans.

25

Dieser Grundzug der Planung würde durch eine Befreiung berührt. Die Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Befreiung geringes Gewicht besitzt, sodass sie noch von dem im jeweiligen Plan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst ist (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 – 4 C 10.09 – juris Rn. 37). Von Bedeutung für die Beurteilung, ob die Zulassung eines Vorhabens im Wege der Befreiung die Grundzüge der Planung berührt, können auch Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf mögliche Vorbild- und Folgewirkungen für die Umgebung sein. Eine Befreiung von einer Festsetzung, die für die Planung tragend ist, darf nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (vgl. BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5.99 – juris Rn. 6; B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris Rn. 3; B.v. 29.7.2008 – 4 B 11.08 – juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 14.3.2019 – 1 ZB 17.2289 – juris Rn. 9). Ein solcher Fall ist hier gegeben, da jedenfalls entlang der Westseite der ...straße lediglich beim benachbarten Grundstück Fl.Nr. ... eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Hauptbaukörper festzustellen ist. Nachdem die bestehenden Baukörper die Baugrenze damit weitgehend einhalten, würde die Überschreitung zu einer Bezugsfallwirkung führen, die die Regelungswirkung der Baugrenze gefährden könnte.

26

Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Grundzüge der Planung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht entgegenstehen, konnte die Beklagte die Erteilung einer solchen Befreiung im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens ablehnen.

27

Die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung steht im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde („kann“). Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung vermittelt daher noch keinen Anspruch auf die Befreiung (BVerwG, U.v. 19.9.2002 – 4 C 13.01 – NVwZ 2003, 478; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: August 2022, § 31 Rn. 61 m.w.N.).

28

Für die Ausübung des Ermessens besteht zwar wenig Raum, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gegeben sind. Auch das mit der Befreiungsvorschrift vom Gesetzgeber beabsichtigte Ziel der Einzelfallgerechtigkeit und städtebaulichen Flexibilität sowie der Grundsatz der Wahrung der Verhältnismäßigkeit steht einer leichtfertigen Ermessensausübung entgegen. Daraus folgt jedoch nicht, dass der zuständigen Behörde entgegen dem Wortlaut der Vorschrift kein Ermessensspielraum zusteht oder dass das Ermessen stets auf Null reduziert ist, wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen (BVerwG, U.v. 19.9.2002 – 4 C 13.01 – NVwZ 2003, 478 m.w.N.). Eine behördliche Ermessensentscheidung kann mithin auch in dem Fall ohne Rechtsfehler zu Ungunsten eines Bauantragstellers getroffen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (vgl. BVerwG, B.v. 28.4.2008 – 4 B 16.08 – juris Rn. 7). Ausreichend für eine negative Ermessensentscheidung ist, dass der

Befreiung gewichtige Interessen entgegenstehen (BVerwG, U.v. 19.9.2002 – 4 C 13.01 – NVwZ 2003, 478 m.w.N.). Als gewichtige Interessen im Sinne dieser Rechtsprechung sind grundsätzlich nur solche anzuerkennen, die – entsprechend dem Regelungsgehalt des § 31 Abs. 2 BauGB und seiner systematischen Stellung im Gesetz – einen gewissen Bezug zu bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten aufweisen (BayVGh, B.v. 9.1.2006 – 2 ZB 05.2370 – juris Rn. 3). Im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB zulässige Ermessenserwägungen können nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs auch öffentliche Belange und private Interessen betreffen, die im Befreiungstatbestand zu prüfen sind, etwa im Rahmen der Befreiungsgründe oder bei der Frage, ob die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Voraussetzung für eine negative Ermessensentscheidung in beiden Fällen ist allerdings, dass diese Belange und Interessen hinreichend gewichtig, dem Interesse des Bauherrn im Gewicht also nicht kategorisch untergeordnet sind (BayVGh, U.v. 9.8.2007 – 25 B 05.1337 – juris Rn. 59).

29

Die Beklagte hat die Versagung der Befreiung hier damit begründet, dass eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze aufgrund des ungleichgewichtigen Verhältnisses des geplanten Gebäudes zur bestehenbleibenden Doppelhaushälfte nicht gerechtfertigt sei. Sie hat sich insoweit von städtebaulichen Gründen leiten lassen, die hier Berücksichtigung finden können. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Einhaltung der Baugrenze unter dem Gesichtspunkt gefordert wird, dass die Baukörper eines Doppelhauses den Charakter einer Doppelhausbebauung nicht verlassen. Demgegenüber bestehen außer dem Interesse an der größeren Ausnutzung des Grundstücks keine Belange der Kläger, die eine Überschreitung des Bauraums rechtfertigen könnten. Die Begrenzung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist der Festsetzung von Baugrenzen immanent und gebietet nicht deren Durchbrechung.

30

Ein Anspruch auf Erteilung der Befreiung lässt sich auch nicht aus einer Bindungswirkung des zur Frage der Befreiung (Frage 2) positiven Vorbescheids vom 4. Februar 2021 ableiten. Unabhängig davon, dass der Vorbescheid mit Urteil der erkennenden Kammer vom 13. Februar 2023 aufgehoben wurde, kann eine Bindungswirkung nur eintreten, wenn es sich bei der dem Vorbescheid nachfolgenden Baugenehmigung um das gleiche Vorhaben handelt, eine isolierte Betrachtung der im Vorbescheidsverfahren gestellten und entschiedenen Fragen ist nicht möglich (vgl. BayVGh, B.v. 4.8.2011 – 2 CS 11.997 – juris Rn. 7 f.). Der im Rahmen des Vorbescheids zu prüfende Baukörper ist jedoch mit dem streitgegenständlichen Baukörper nicht vergleichbar.

31

2. Das Vorhaben verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot in seiner besonderen Ausprägung in Form der Grundsätze der sog. Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

32

2.1 Den rechtlichen Ansatzpunkt für Nachbarschutz bei Doppelhäusern bildet das im Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot. Ist ein unbeplanter 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 Interessenausgleichs 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.

33

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 aneinandergebaut 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 kleinere 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) aneinandergebaut 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 Geschößzahl, 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 aneinandergebaut 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.

34

2.2 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. Das nachbarliche Austauschverhältnis würde aus dem Gleichgewicht gebracht und eine harmonische Beziehung der Gebäude zueinander bestünde nicht mehr. Durch die umfangreichen grenzständigen Bauteile, die Anbauten und die größere Grundfläche ist ein Zusammenhang zwischen den beiden Haushälften im Sinne eines aufeinander abgestimmten Gesamtbaukörpers nicht mehr vorhanden.

35

Maßgeblich für den Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot in Form der sich aus der sogenannten Doppelhausrechtsprechung ergebenden Grundsätze ist im vorliegenden Fall, dass das geplante Vorhaben das nachbarschaftliche Austauschverhältnis deutlich aus dem Gleichgewicht bringt. Dies ist vor allem Folge der zweigeschossigen grenzständigen Bebauung. Durch den zweigeschossigen Anbau auf der Westseite entsteht an der Grundstücksgrenze eine neue Grenzwand zum Nachbargrundstück mit einer Tiefe von 2,95 m und einer Höhe – gemessen vom Niveau des Nachbargrundstücks – von 6,28 m. Auch wenn bei einer Doppelhausbebauung grundsätzlich auch ein Versatz zulässig ist, überschreitet die geplante Grenzbebauung das im vorliegenden Fall gebotene Maß an Rücksichtnahme. Denn der zulässige Umfang des Versatzes beurteilt sich stets nach einer Gesamtwürdigung der Umstände des konkreten Einzelfalles, mithin nach der Art des bestehenden nachbarlichen Austauschverhältnisses. Ein mathematisch-prozentualer Ansatz ist 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 ff.; VG München, U.v. 12.10.2020 – M 8 K 18.3817 – juris Rn. 58).

36

Schon aufgrund der erforderlichen Betrachtung des Einzelfalls kann der von den Klägern zur Zulässigkeit eines grenzständigen Versatzes herangezogenen Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14.2.2018 (15 CS 17.2549 – juris) kein Grundsatz entnommen werden, wonach allgemein der dort

geplante Versatz von 2,90 m als zulässige Doppelhausbebauung anzusehen wäre. Die vom Verwaltungsgerichtshof entschiedene Konstellation ist mit der hier vorliegenden zudem nicht vergleichbar. Anders als im vorliegenden Fall war dort die Errichtung einer neuen Haushälfte als Ergänzung zu einer einseitig bereits bestehenden Haushälfte streitgegenständlich, während hier im Bestand bereits ein Doppelhaus mit profilgleich aneinander gebauten Haushälften vorhanden war. Die Baukörper und insbesondere der Umfang der bereits vorhandenen Grenzbebauung sind nicht vergleichbar. Darüber hinaus hat der Verwaltungsgerichtshof sich vor allem auch von der Annahme leiten lassen, dass der später hinzukommenden Doppelhaushälfte die Ausnutzung des durch einen Bebauungsplan zugelassenen Bauraums nicht verwehrt werden könne. Abgesehen davon, dass diese Annahme sich nur schwer mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in Einklang bringen lässt (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – juris Rn. 25), ist ein solcher Fall hier nicht gegeben. Vielmehr überschreitet der geplante Baukörper die rückwärtige Baugrenze und geht damit über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus.

37

Zu beachten ist, dass dem von der Rechtsprechung entwickelten besonderen Nachbarschutz bei Doppelhausnachbarn der Gedanke zugrunde liegt, dass das zwischen solchen Nachbarn bestehende besondere Austauschverhältnis nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – juris Rn. 21; U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 22). Das Austauschverhältnis ist im vorliegenden Fall durch eine identische Gestaltung der Haushälften und das völlige Fehlen einer einseitigen Grenzbebauung geprägt. Die aus diesem Austauschverhältnis resultierende Rücksichtnahmeverpflichtung schließt die geplante zweigeschossige, einseitige Grenzbebauung auf einer Länge von 2,95 m aus. Die Besonderheit der Doppelhausbebauung rechtfertigt in einer solchen Situation nicht, dass einer der Partner ohne Abstimmung mit dem Bestand umfangreiche einseitige Grenzbebauung errichtet. Bei dem grenztändig geplanten zweigeschossigen Anbau handelt es sich nicht um einen kleineren Versprung im Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses, der etwa als Auflockerung der Fassade gerechtfertigt wäre (vgl. BayVGh, U.v. 11.12.2014 – 2 BV 13.789 – juris Rn. 27 m.w.N.). Vielmehr tritt er neben den an die Haushälfte des Nachbargrundstücks angebauten, mit einem Satteldach versehenen Hauptbaukörper und wirkt als eigenständiger grenztändiger Baukörper. Die einseitige Grenzbebauung dieses Umfangs ist im vorliegenden Fall keine durch die grenztändige Verbindung zweier Haushälften regelmäßig zu erwartende Grenzbebauung, sondern hier nicht durch den einer Doppelhausbebauung immanenten Verzicht auf die Einhaltung von Grenzabständen gedeckt.

38

Auch die im Rahmen bauordnungsrechtlicher Vorschriften als zumutbar angesehene Grenzbebauung (vgl. etwa Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) kann hier nicht als Argument für die Zulässigkeit der einseitigen Grenzbebauung nutzbar gemacht werden. Nur eingeschossige Gebäude begrenzter Länge können aufgrund der Doppelhausbebauung auch als Teil eines Hauptgebäudes als Grenzbebauung hinzunehmen sein (vgl. BayVGh, U.v. 11.12.2014 – 2 BV 13.789 – juris Rn. 28 ff.). Etwas anderes gilt aber für eine hier vorgesehene zweigeschossige Hauptnutzung. Diese ist bereits aufgrund ihrer Höhe nicht mit der vom Gesetzgeber des Bauordnungsrechts als hinnehmbar eingestuft Grenzbebauung zu vergleichen. Sie führt auf dem Nachbargrundstück zu einer erheblichen Verschattung und Reduzierung der Belichtung. Mit einer solchen Veränderung muss der Doppelhauspartner aufgrund des durch ein spiegelbildliches, profilgleiches Aneinanderbauen entstandenen gegenseitigen Rücksichts- und Austauschverhältnisses nicht rechnen.

39

Der Befund wird durch die gebotene Betrachtung der Abweichungen in der Gestaltung der Haushälften bestätigt. Bei der Betrachtung quantitativer Kriterien ist festzustellen, dass die bisherige Übereinstimmung in Form eines spiegelbildlichen Aufbaus der Haushälften verloren geht. Die streitgegenständliche Haushälfte ist in Bezug auf die Grundfläche, das Bauvolumen und den Umfang der Grenzbebauung nicht mit der Haushälfte auf dem Nachbargrundstück vergleichbar.

40

Die geplante Bebauung hat im Erdgeschoss eine weit über die Maße der Haushälfte des Nachbarn hinausgehende Grundfläche. Während die Breite des Baukörpers auf dem Nachbargrundstück ausweislich der Angaben im genehmigten Plan vom 11. Mai 1938 lediglich 8 m beträgt, sieht die geplante Haushälfte straßenseitig eine Breite des Erdgeschosses von 9,8 m (abgegriffen) und auf der Gartenseite eine Breite von 10,25 m (vermaßt) vor. Die Tiefe des Baukörpers beträgt ausweislich der Maßangaben im streitgegenständlichen Plan an der gemeinsamen Grundstücksgrenze 12,55 m, im Bereich des Anbaus im

Süden 16 m, gegenüber einer Tiefe der benachbarten Haushälfte von 9,60 m. Die Grundflächen der beiden Haushälften sind damit nicht annähernd vergleichbar. Durch die Abgrabung des Geländeniveaus auf der Westseite des geplanten Baukörpers um ca. 0,68 m ergibt sich zudem eine Traufhöhe des geplanten Gebäudes bis zum Abschluss des 1. Obergeschosses von 6,99 m (vermaßt). Demgegenüber beträgt die genehmigte Traufhöhe der Haushälfte der Nachbarn ausweislich der Angaben im streitgegenständlichen Antrag 5,79 m.

41

Auch bei qualitativer Betrachtung der Planung ist festzustellen, dass diese keine harmonische Abstimmung mit der bestehenden Haushälfte darstellt. Die äußere Gestalt des geplanten Vorhabens ist nicht auf die bestehende Haushälfte abgestimmt. Ohne konstruktive Notwendigkeit weichen die Firsthöhe und insbesondere die Wandhöhe auf der Westseite von der bestehen bleibenden Haushälfte ab. Durch die Abgrabung auf der Westseite und die dort geplanten Anbauten mit Dachterrassen auf zwei Ebenen, der Abgrabung und dem Lichthof sowie dem eingeschossigen Anbau nach Westen und Süden wird das einheitliche Erscheinungsbild des bisherigen Gesamtbaukörpers aufgelöst.

42

Die geplante grenzständige Bebauung erweist sich somit gegenüber dem Nachbargrundstück 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. Durch die grenzständigen Außenwände kommt es auf dem Nachbargrundstück zu einer Beeinträchtigung der Belichtung sowie zu einer Verschattung, die nicht im Rahmen des gegenseitigen Austauschverhältnisses hinzunehmen ist.

43

3. Soweit die Kläger hilfsweise die Aufhebung des ablehnenden Bescheids und die erneute Verbescheidung des Bauantrags unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gericht beantragen, besteht hierfür kein Raum. Der ablehnende Bescheid ist, insbesondere auch in Bezug auf die Ermessensausübung im Rahmen der Befreiungsentscheidung über die rückwärtige Baugrenze, nicht zu beanstanden (vgl. oben).

44

4. Die Kläger haben als unterlegene Partei gem. § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner zu tragen (§ 159 VwGO).

45

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.