

Titel:

Klage auf Erteilung der Baugenehmigung für Erweiterung eines Mehrfamilienhauses

Normenketten:

BayBO Art. 6, Art. 63 Abs. 1

BauGB § 34 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine Änderung der Konstruktion und der äußeren Gestalt des Gebäudes ist nur verfahrensfrei, soweit es sich um die Errichtung einer einfachen Dachgaube handelt. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

2. Dachgauben im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind begrifflich aus dem Dach herausgebaute, stehende Dachfenster, die untergeordnete Bauteile eines Gebäudes sind und dazu dienen sollen, eine bessere Ausnutzung, Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses zu ermöglichen. (Rn. 17)

(redaktioneller Leitsatz)

3. Eine Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO setzt das Vorliegen einer atypischen Grundstückssituation voraus. Wirtschaftliche Interessen oder geringfügige Überschreitungen begründen keine Atypik. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Aufstockung eines zweigeschossigen Wohngebäudes um ein drittes Geschoss., Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung., Für eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO von der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist weiterhin das Vorliegen einer atypischen Grundstückssituation (Atypik) erforderlich., Baugenehmigung, Dachaufbauten, Dachgauben, Abstandsflächenverstoß, Einfügen in die Umgebung, Nachbarrechte

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung der Baugenehmigung für die Erweiterung eines Zweifamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus mit Dacherneuerung.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Eckgrundstücks FlNr. 503/37 der Gemarkung ..., welches eine Grundfläche von 359 m² aufweist. Nördlich des Grundstücks verläuft in Ost-West-Richtung die Straße „...“, östlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Straße „...“. Die genannten Straßen sind beidseitig mit Wohngebäuden, nämlich Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern und Doppelhaushälften, bebaut. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan. Das klägerische Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach bebaut. Es steht traufständig nach Osten zur Straße „...“ und weist derzeit eine Grundfläche von 107,88 m², eine Traufhöhe von 6,86 m und eine Firsthöhe von 10,94 m auf.

3

Die Umgebung stellt sich wie folgt dar:

4

Mit Bauantrag vom 9. Juni 2023, beim ... am 20. November 2023 eingegangen, beantragte der Kläger die Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben „Umbau eines Zweifamilienhauses zu Dreifamilienhaus mit Erneuerung des Daches nach den Energiesparmaßnahmen“. Ausweislich der vorgelegten Baupläne soll

im Bereich des bestehenden Daches sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite jeweils ein Dachaufbau errichtet werden, welcher auf der zur Straße „...“ blickenden Ostseite die gesamte Gebäudelänge (ca. 12 m) und auf der der Straße abgewandten Westseite etwa drei Viertel der Gebäudelänge (ca. 9 m) umfassen soll. Auf der Ostseite soll die Gaube gegenüber der Gebäudeaußenwand um etwa 1 m zurückspringen und gleichzeitig eine 1 m vorspringende Plattform angebracht werden, sodass hier über die gesamte Gebäudelänge eine Loggia bzw. ein Balkon entsteht. Auf der Westseite soll die Gaube bündig in die Außenwand des bestehenden Gebäudes übergehen. Das Gebäude soll nach dem Umbau eine Grundfläche von 107,68 m², eine Geschossfläche im neuerrichteten Dachgeschoss von 88,16 m² und einen Bruttorauminhalt von 215,76 m³ aufweisen. In den Bauvorlagen finden sich zwei Formulare zur Abstandsflächenübernahme gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO, zu Lasten des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks FINr. 503/38 und zu Lasten des westlich angrenzenden Grundstücks FINr. 503/19. Eine Nachbarunterschrift wurde nur im ersten Fall geleistet. Hinsichtlich der Abstandsflächen zum westlichen Grundstück FINr. 503/19 wurde ein Antrag auf Erteilung einer Abweichung gestellt. Zur Begründung wird ausgeführt, dass die Garage auf dem Grundstück FINr. 503/19 nicht von den Abstandsflächen befreit sei und das klägerische Bauvorhaben dadurch behindere. In Grün findet sich eine Anmerkung, dass diese Aussage nicht zutrefte. Die nachbarliche Garage habe eine mittlere Wandhöhe von 2,5 m; das Dach sei aufgrund einer Dachneigung von unter 45 Grad nicht mit einzurechnen.

5

Mit Beschluss vom 15. November 2023 erteilte die ... das gemeindliche Einvernehmen. Das Vorhaben liege im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und füge sich hier in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

6

Mit Schreiben vom 2. Februar 2024 teilte das Landratsamt ... dem Kläger mit, dass man das beantragte Vorhaben nicht für genehmigungsfähig halte und gab ihm Gelegenheit, sich bis spätestens 8. März 2024 zur beabsichtigten Ablehnung zu äußern bzw. seinen Bauantrag zurückzunehmen. Der Ausbau des Dachgeschosses füge sich nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

7

Mit Schreiben an das Landratsamt vom 5. März 2024 trug der Kläger vor, der geplante Umbau sei aufgrund des Wohnungsmangels von großem Nutzen, die Dachsanierung diene zudem der Energieeffizienz. Maßgebend für die Frage des Einfügens sei die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Es seien in der näheren Umgebung mehrere vergleichbare Gebäude vorhanden. Mitsamt Lichtbild wurden folgende Gebäude angeführt: ein Mehrfamilienhaus in der Straße ..., ein Mehrfamilienhaus in der ..., ein Einfamilienhaus in der Straße ..., ein Mehrfamilienhaus in der Straße ..., ein turmähnliches Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit einem flachen Walmdach in der Straße ..., ein Wohnhaus in der ... sowie ein Wohngebäude in der ... Mit Bescheid vom 18. März 2024 lehnte das Landratsamt ... den Bauantrag des Klägers ab (Ziffer 1) und legte ihm die Kosten des Verfahrens auf (Ziffer 2). Zur Begründung wurde ausgeführt, die Zulässigkeit des Vorhabens richte sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es sei nach dieser Norm nicht zulässig, da es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Der Ausbau von Dachgeschossen füge sich dann nicht mehr ein, wenn er über eine „Aktualisierung“ der im Dachbereich vorhandenen Flächenreserven hinausgehe und die vorhandene „glatte“ Dachfläche im Wesentlichen durch Auf- und Einbauten in Anspruch genommen werde. Auch aufgrund des Trauf- und Ortgangabstandes in Verbindung mit der Höhe der Dachaufbauten ordne sich die geplante Gaube der Dachfläche nicht unter, sondern dominiere sie und führe zu einer Dreigeschossigkeit des Gebäudes. Hierdurch werde die Traufhöhe der umliegenden Gebäude deutlich überschritten. Der überdimensionierte Dachaufbau und der überdimensionierte Dacheinschnitt in Verbindung mit der Balkonauskragung verändere zudem die Dachlandschaft, wirke wie ein Fremdkörper und habe Vorbildwirkung für den gesamten Ortsteil. Die vom Kläger vorgetragene Bezugsfälle seien mit seinem Bauvorhaben nicht vergleichbar. Zur Beurteilung heranzuziehen sei die Bebauung entlang des Straßenzuges „...“ beginnend mit dem Einmündungsbereich der ... bis zur Fränkischen Rezat (ehemalige ...*) und entlang der Straße „...“ bis zum Einmündungsbereich in die ... Der Straßenzug entlang der ... sei nicht in die Betrachtung einbezogen worden, da die dortigen Gebäude keinen Einfluss auf das Bauvorhaben hätten. Die vom Kläger vorgebrachten Objekte ... und ... lägen weitab, sodass sie nicht in die Betrachtung mit einbezogen werden könnten. Die ehemalige Wassermühle ... werde ebenfalls nicht mit betrachtet, da es sich hier um ein denkmalgeschütztes

Mühlengebäude aus dem 18. Jahrhundert handle, welches umgenutzt worden sei. Auch das Gewerbeobjekt „...“ könne nicht herangezogen werden, da es als ein Fremdkörper im baurechtlichen Sinne zu beurteilen sei. Das Anwesen ... sei ein erdgeschossiges Wohnhaus mit steilem Satteldach, welches auf der Nordwest- und auf der Südostseite jeweils eine ca. 5 m lange Dachgaube aufweise, die sich jedoch der Hauptdachfläche unterordne. Die Gebäude ..., ... und ... seien aufgrund ihrer Dachgauben und Zwerchbauten durchaus dreigeschossig, die dritten Vollgeschosse befänden sich jedoch aufgrund der deutlich sichtbaren Traufe und der zurückversetzten Dachgaubenausbildung in einem von der Traufseite noch deutlich wahrnehmbaren Dachgeschoss. Das Bauvorhaben verfüge indes auf der Straßenseite im Ortgangbereich nur noch ansatzweise über zwei jeweils 50 cm breite Dachflächenstreifen. Im Westen werde die Außenwand ohne Traufe und ohne Rückversatz in den ehemaligen Dachbereich weitergezogen, sodass nur noch eine ca. 3 m breite Dachfläche bestehen bleibe. Hierdurch entstehe ein andersartiges Bauobjekt, das in der Umgebung kein Vorbild finde. Für die Umgebung sei insbesondere die Traufhöhe der zweigeschossigen, mit Satteldach ausgebildeten Wohnhäuser prägend.

8

Dieser Bescheid wurde dem Kläger ausweislich der Postzustellungsurkunde am 20. März 2024 zugestellt. Mit Schriftsatz vom 21. April 2024, bei Gericht am Folgetag eingegangen, erhob er gegen diesen Bescheid Klage beim Verwaltungsgericht Ansbach. Zur Begründung werden im Wesentlichen die Argumente des Schreibens an das Landratsamt vom 5. März 2024 wiederholt. Das klägerische Bauvorhaben orientiere sich an den bestehenden Gebäuden der Umgebung, die ähnliche Maße aufwiesen. Als Beispiele seien folgende Objekte anzuführen: ... und ..., die ebenfalls dreigeschossig seien. Die Einschätzung des Landratsamts, dass die Gebäude nicht vergleichbar seien, sei fehlerhaft und verkenne die tatsächliche bauliche Vielfalt und Entwicklung in ... Weiter seien zu betrachten: ... und ... Die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes zeige, wie alte und neue Gebäude in ... harmonisch koexistierten. Sein Bauvorhaben setze die Tradition der Kombination aus moderner Nutzung und traditioneller Bauweise fort, wodurch es sich ebenfalls in die Umgebung einfüge. Das Gewerbeobjekt „...“ zeige die industrielle Seite von ... und demonstriere, dass ... keine homogene Bebauung aufweise, sondern eine Mischung verschiedener Baustile und Nutzungen.

9

Der Kläger beantragt sinngemäß:

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids des Landratsamts ... vom 18. März 2024 verpflichtet, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

10

Der Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

11

Zur Begründung wird vorgetragen, dass der streitgegenständliche Bescheid den Kläger nicht in seinen Rechten verletze. Der Bauantrag sei zurecht abgelehnt worden, da das beantragte Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei. Die vom Kläger angeführten Referenzobjekte seien allesamt nicht mit seinem Bauvorhaben vergleichbar. Es werde auf die Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid verwiesen. Unter Berücksichtigung der höchstrichterlich aufgestellten Grundsätze für die Beurteilung des „Einfügens“ i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB sei das streitgegenständliche Bauvorhaben unzulässig. Durch die Dachaufbauten entstehe auch optisch ein drittes Vollgeschoss. Die Umgebung werde aber geprägt durch Dachtraufen über dem zweiten Obergeschoss mit sich anschließendem Satteldach.

12

Am 21. Oktober 2025 erhob die Kammer Beweis über die örtlichen Gegebenheiten auf dem Baugrundstück und in dessen Umgebung durch Einnahme eines gerichtlichen Augenscheins.

13

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die beigezogene Bauakte, die Gerichtsakte und die Niederschrift der mündlichen Verhandlung mit Augenscheinstermin vom 21. Oktober 2025 samt den dort angefertigten Lichtbildern Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet und bleibt daher ohne Erfolg.

15

Die Ablehnung der begehrten Baugenehmigung mit Bescheid des Landratsamts ... vom 18. März 2024 erweist sich – jedenfalls im Ergebnis – als rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten. Ein Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung für den Umbau des bestehenden Zweizu einem Dreifamilienhaus mit Erneuerung des Daches steht ihm nicht zu (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

16

1. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung.

17

a) Das beantragte Bauvorhaben ist nach Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig. Ausnahmen hiervon sind nicht ersichtlich, insbesondere ist die Ausnahmeregelung in Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO nicht einschlägig. Die Norm stellt Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sowie im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude verfahrensfrei, fordert aber, dass die Konstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden. Eine Änderung der Konstruktion und der äußeren Gestalt des Gebäudes ist also nur verfahrensfrei, soweit es sich um die Errichtung einer einfachen Dachgaube handelt (vgl. Lechner/Busse in: Kraus/Busse, Bayerische Bauordnung, 159. EL September 2025; Art. 57 Rn. 371). Dies ist hier nicht der Fall, da die geplanten Umbauten über den bloßen Einbau einer Dachgaube weit hinausgehen. Dachgauben i.S.d. Bayerischen Bauordnung sind begrifflich aus dem Dach herausgebaute, stehende Dachfenster, die untergeordnete Bauteile eines Gebäudes sind und dazu dienen sollen, eine bessere Ausnutzung, Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses zu ermöglichen (vgl. BayVGH, U.v. 12.12.1995 – 1 B 94.2264; U.v. 19.7.1999 – 15 ZB 98.3178; B.v. 20.12.2000 – 1 ZB 99.1605 – alle juris). Hiernach ist bei den geplanten Dachaufbauten nicht mehr von Dachgauben i.S.v. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO auszugehen. Auf der Westseite soll die Außenwand unter Beseitigung der dort vorhandenen Dachfläche bzw. Dachtraufe auf etwa Dreiviertel der Gebäudelänge um eine weitere Fensterreihe erhöht werden, sodass dieser Aufbau schon nicht – wie eine Gaube – aus dem Dach herausgebaut ist, sondern einen Teil der Außenwand des Gebäudes darstellt. Die Veränderungen auf der Ostseite stellen ebenfalls keinen aus dem Dach herausgebauten Aufbau, sondern einen Dacheinschnitt – ähnlich einer Loggia – dar. Auch handelt es sich auf beiden Seiten nicht mehr um untergeordnete Bauteile, wie es für eine Dachgaube charakteristisch wäre. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO ist somit nicht einschlägig. Weitere Ausnahmen von der Genehmigungspflicht sind nicht ersichtlich.

18

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Einschlägig ist im vorliegenden Fall das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO, da es sich bei dem Gebäude nach seiner beabsichtigten Aufstockung (weiterhin) nicht um einen Sonderbau i.S.d. Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt. Prüfungsmaßstab sind daher im vorliegenden Fall die Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (§§ 29 ff. BauGB), die Vorschriften über die Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und beantragte Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO.

19

b) Das Vorhaben, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beurteilt, fügt sich – anders als vom Landratsamt Ansbach im angegriffenen Bescheid angenommen – nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Hierzu ist im Einzelnen Folgendes auszuführen:

20

aa) Das Vorhaben, welches im unbeplanten Innenbereich der Stadt ... liegt, ist bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Die Norm bestimmt, dass ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind diese Voraussetzungen erfüllt.

21

bb) Für die Bestimmung des maßgebenden „näheren“ Umgriffs kommt es zum einen darauf an, inwieweit sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann, zum anderen, inwieweit die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77, B.v. 13.5.2024 – 4 B 38.13; U.v. 8.12.2016 – 4 C 5.14; BayVGH, B.v. 15.2.2017 – 1 C 16.2396 – alle juris). Es kommt daher nicht nur auf die unmittelbare Nachbarschaft an, sondern auch auf die Bebauung in der weiteren Umgebung, soweit sich diese noch prägend auf das Vorhaben auswirken kann. Dabei können nicht schematisch bestimmte Entfernungsangaben gemacht werden (vgl. Sofker/Hellriegel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 158. EL Februar 2025, § 34 Rn. 36). Der maßgebliche Umgriff ist je nach Merkmal (Art oder Maß der baulichen Nutzung, etc.) eigens zu bestimmen.

22

Im vorliegenden Fall einer im Wesentlichen homogen bebauten Vorstadtsiedlung ist der maßgebliche Umgriff für die Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung eng zu fassen. Nach dem Eindruck, den die Kammer beim Augenschein gewonnen hat, umfasst er das Geviert, welches im Osten durch die Straße „...“ und im Norden, Westen und Süden durch den eine Schleife beschreibenden „...“ begrenzt wird. Dabei sind jeweils beide Seiten der genannten Straßen in die Betrachtung einzustellen, da ihnen weder aufgrund ihrer Breite noch aufgrund des Verkehrs (die Kammer konnte einen nennenswerten Verkehr beim Augenscheinstermin nicht wahrnehmen) eine trennende Wirkung zukommt, die die gegenseitige Prägung unterbrechen würde. Zu berücksichtigen sind auch noch das Anwesen ... am nordwestlichen Ende des Gevierts und die Anwesen ... an dessen südöstlichem Ende. Sie sind aufgrund ihrer Größe und dem damit einhergehenden baulichen Gewicht sowie aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum Straßengeviert ebenfalls noch in der Lage, prägend in das Geviert hineinzuwirken.

23

cc) In diese Umgebung fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung ein. Für den Begriff des Einfügens ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob sich das Vorhaben in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung abgeleiteten Rahmens hält. Dabei gilt, dass der Rahmen umso enger ist, je einheitlicher die Umgebungsbebauung ist, und umso weiter, je uneinheitlicher diese sich darstellt (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9/77). Bei der Festlegung dieses Rahmens kommt es nicht so sehr auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung hinsichtlich Grundflächen- und Geschossflächenzahl an – diesen kann Indizwirkung zukommen –, sondern vor allem auf die absoluten Maße der baulichen Anlagen, die nach außen hin sichtbar in Erscheinung treten und in denen die prägende Wirkung insofern besonders zum Ausdruck kommt (vgl. BVerwG, U. v. 23.3.1994 – 4 C 18/92; B. v. 14.3.2013 – 4 B 49/12). Dafür bieten sich vor allem die Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe sowie bei offener Bauweise – wie hier – das Verhältnis des Gebäudes zur umgebenden Freifläche als Bezugsgrößen an (vgl. BVerwG, B. v. 3.4.2014 – 4 B 12/14; B. v. 14.3.2013 – 4 B 49/12; OVG Münster, U. v. 1.3.2017 – 2 A 45.16 – alle juris). Die Traufhöhe mag als weiteres Kriterium herangezogen werden können, zu beachten ist jedoch, dass sie keine das Gebäude nach oben hin abschließende Größe ist und damit letztlich nichts über die absolute Größe und die Massivität des Baukörpers aussagt, wie dies etwa die Firsthöhe, die Grundfläche und das Gebäudevolumen tun, sondern eher etwas über die Gliederung des Gebäudes aussagt, nämlich den Übergang von der Wand zum Dach. Es bedarf des Weiteren einer gesamthaften Betrachtung, die Übereinstimmung mit je nur einem Kriterium in der näheren Umgebung genügt nicht (vgl. BVerwG, U. v. 8.12.2016 – 4 C 7.15; B. v. 25.7.2018 – 4 B 35.18 – juris). Maßgeblich sind hier die in der Umgebung tatsächlich vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Hält sich ein Gebäude in diesem Rahmen, ist es regelmäßig zulässig nach § 34 Abs. 1 BauGB. Überschreitet es den Rahmen, muss daraus nicht zwingend seine Unzulässigkeit folgen. Es ist dann in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob es sich dennoch einfügt. Der Begriff des Einfügens zwingt nämlich nicht zu „Uniformität“ und „Einheitlichkeit“, sondern fordert vielmehr „Harmonie“ der baulichen Anlagen. Ein Vorhaben kann sich auch einfügen i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB, wenn es den vorhandenen Rahmen zwar in einem gewissen Maß über- oder unterschreitet, im Übrigen aber keine nur durch Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtliche Spannungen in das Baugebiet hineinträgt (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, Rn. 30 f.; BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9/77 – juris).

24

Im beschriebenen maßgeblichen Umgriff stellt sich der beim gerichtlichen Augenscheinstermin am 21. Oktober 2025 vorgefundene Rahmen wie folgt dar: Die Bebauung besteht vorwiegend aus Ein- oder

Zweifamilienhäusern mit zwei Geschossen (Erdgeschoss und Dachgeschoss, zumeist mit Satteldach). Daneben finden sich Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und einem (teils augenscheinlich) nicht ausgebauten Dachgeschoss, insbesondere das streitgegenständliche Gebäude in seiner derzeitigen Form und das Gebäude auf dem südlichen Nachbaranwesen* ... sowie das Gebäude im ..., nördlich gegenüber dem klägerischen Anwesen und das Gebäude auf dem Grundstück ..., östlich gegenüber dem klägerischen Anwesen. Zum Rahmen gehören auch die Anwesen ... und ..., drei große und eng zueinander stehende Mehrfamilienhäuser. Sie weisen ebenfalls bis zur Dachtraufe zwei Geschosse auf, verfügen im Bereich des ausgebauten Satteldaches aber über nahezu die gesamte Traufseite einnehmende Aufbauten, mittig einen größeren Zwerchgiebel, der die Dachtraufe durchbricht, sodass die Gebäudeaußenwand ununterbrochen bis zum Oberen Abschluss des Dachgeschosses geführt wird. Rechts und links schließen sich hieran Loggien und wieder rechts und links Dachgauben an. Das Gebäude im ... verfügt ebenfalls bis zur Dachgaube über zwei Geschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Dieses wird über nahezu die gesamte Traufseite von einer mittig eingebauten massiven Loggia und rechts und links davon von zwei großen Dachgauben beherrscht. Bei allen Gebäuden ist zwar teilweise noch eine Dachtraufe vorhanden, die massiven Dachaufbauten und -einschnitte lassen die Dachfläche jedoch optisch stark zurücktreten und erzeugen den Eindruck von drei Geschossen. Das Gebäude im ... verfügt zudem auf der Nordseite über einen dreigeschossigen Zwerchhausanbau, der den genannten Eindruck noch verstärkt. Das Gebäude im ... weist – nach den beigezogenen Bauplänen – eine Traufhöhe von 8,44 m an der der Straße zugewandten Südseite auf, das Gebäude ... eine Traufhöhe von 7,18 m. Wie dargestellt, kommt diesem Maß im vorliegenden Fall jedoch untergeordnete Bedeutung bei, da die Dachtraufe wegen der massiven Dachaufbauten optisch stark zurücktritt. Optisch bedeutender ist die (vom Landratsamt nicht benannte) Höhe des oberen Abschlusses dieser Dachaufbauten – erst hier beginnt das Dach als solches zu wirken. Daneben beträgt die Firsthöhe bei dem Gebäude ... 12,00 m, bei dem Gebäude ... 12,48 m. Bei dem streitgegenständlichen Gebäude befindet sich der obere Abschluss der Loggia auf der Ostseite in einer Höhe von 9,5 m, die Firsthöhe beträgt 10,94 m. Gerade in der absoluten Höhe bleibt es somit deutlich hinter den erstgenannten Vergleichsgebäuden zurück. Gleiches gilt für die Grundfläche, die bei dem streitgegenständlichen Gebäude 124,7 m² beträgt (* ... 179,0 m², ... 10a 215,0 m²). Die genannten Referenzgebäude bilden somit den oberen Rahmen hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit. In diesem Rahmen bewegt sich das Bauvorhaben. Gleiches gilt für das Verhältnis des Baukörpers zum umgebenden Grundstück. Hier stellt sich die Bebauung auf dem lediglich 359 m² großen Baugrundstück zwar als gedrängt dar. Im maßgeblichen Umgriff waren indes noch andere Grundstücke mit ähnlich gedrängter dreigeschossiger Bebauung aufzufinden, namentlich die Objekte ... und ... Auch die vom Landratsamt vorgetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen für diese Gebäude sind nur als Anhaltspunkte zu verstehen, da dem Landratsamt die Baupläne dieser Gebäude nach eigenen Angaben nicht mehr vorlagen. Nach alledem fügt sich das streitgegenständliche Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ob sich das Vorhaben auch nach den übrigen in § 34 Abs. 1 und 2 BauGB genannten Kriterien in die nähere Umgebung einfügt, kann offenbleiben.

25

c) Das Vorhaben verstößt allerdings gegen Abstandsflächenrecht. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten, die gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen und sich nach Art. 6 Abs. 3 BayBO nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken dürfen. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt das 0,4-fache der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO), wobei letztere nach Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bezeichnet.

26

aa) Im vorliegenden Fall muss das streitgegenständliche Gebäude grundsätzlich Abstandsflächen i.S.d. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO gegenüber den angrenzenden Grundstücken einhalten. Nach den beim Augenschein vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten und den vorgelegten Plänen stellt sich die Bebauung in der näheren Umgebung weder als vollkommen regellos mit der Folge dar, dass überhaupt keine Abstandsflächen einzuhalten wären, noch ist eine geschlossene Bauweise vorherrschend, die bauplanungsrechtlich ein Bauen an der Grundstücksgrenze gebieten und von der Einhaltung seitlicher Abstandsflächen befreien würde (Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO). Auch stellt sich bei dem streitgegenständlichen Bauvorhaben, welches durch die völlige Umgestaltung des vorhandenen Daches und die Errichtung massiver Dachaufbauten einen erheblichen Eingriff in den vormals vorhandenen

Altbestand darstellt, die Genehmigungsfrage hinsichtlich des Abstandsflächenrechts neu. Die Abstandsflächen werden vor der Westseite des streitgegenständlichen Gebäudes gegenüber dem Nachbargrundstück FINr. 503/19 auf einer Fläche von 1,3 m² nicht eingehalten, wobei für die Wandhöhe, aus der sich die Tiefe dieser Abstandsfläche berechnet, der neue Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in einer Höhe von 9,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche maßgebend ist. An der Südseite werden die Abstandsflächen gegenüber dem Nachbargrundstück FINr. 503/38 auf einer Fläche von 1,56 m² nicht eingehalten. Maßgebend für diese Abstandsfläche ist die Firsthöhe der südlichen Giebelseite, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, wobei seit der Bauordnungsnovelle 2020 (Streichung von Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO a.F.) die Giebelfläche voll in die Wandhöhe eingerechnet wird. Beide Abstandsflächenüberschreitungen sind in den Plänen korrekt dargestellt. Der Nachbar des Grundstücks FINr. 503/38 hat eine entsprechende Abstandsflächenübernahme erklärt. Für das westliche Nachbargrundstück FINr. 503/19 besteht eine solche nicht. Auf dem entsprechenden Formular in der Bauakte fehlt die Nachbarunterschrift. Insofern besteht gegenüber diesem Grundstück ein Abstandsflächenverstoß.

27

bb) Der Verstoß kann durch eine (vorliegend beantragte) Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO nicht legalisiert werden. Die Erteilung einer solchen ist mangels atypischer Grundstückssituation rechtlich nicht zulässig. Hierzu ist im Einzelnen Folgendes auszuführen:

28

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlichrechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind. Dies gilt insbesondere für die in Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO genannten, nicht abschließend aufgezählten Regelbeispiele (verdeutlicht durch die Formulierung „insbesondere“). Mit Einführung dieser Regelbeispiele hat der Gesetzgeber konkrete atypische Fälle normiert, bei denen eine Abweichung erteilt werden soll (vgl. BayVGh, U.v.23.5.2023 – 1 B 21.2139; B.v.15.4.2024 – 15 CS 24.337 – juris). Einschlägig ist im vorliegenden Fall keines der Regelbeispiele. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO, wonach eine Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 BayBO erteilt werden soll, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessungen und Gestalt ersetzt wird, findet keine Anwendung. Die Norm ist zwar nicht nur auf einen Neubau anwendbar, sondern auch auf die bauliche Umgestaltung der vorhandenen Anlage (vgl. Weinmann in: BeckOK, Bauordnungsrecht Bayern, 34. Ed. 1.10.2025, Art. 63 BayBO Rn. 59). Vorliegend ist aufgrund des deutlichen Größenzuwachses aber das Tatbestandsmerkmal „höchstens gleicher Abmessung und Gestalt“ nicht erfüllt. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO (das Vorhaben dient der Weiternutzung bestehender Gebäude), welcher im Falle einer Abweichung von den Abstandsflächen neben Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO Anwendung finden kann (vgl. BayVGh, B.v. 15.4.2024 – 15 CS 24.337 – juris Rn. 17), ist ebenfalls nicht erfüllt. Die Vorschrift ist aufgrund ihres äußerst weiten Anwendungsbereichs und der Intention des Gesetzgebers, die gesetzlichen Anforderungen nicht abzusenken (vgl. Bayerischer Landtag, 18. Wahlperiode, Drs. 18/28882, S. 2, 16), eng auszulegen, wenn auch von dem Begriff der Weiternutzung gewisse bauliche Änderungen erfasst sein mögen (vgl. BayVGh, B.v. 11.6.2025 – 15 CS 25.842 – juris Rn. 20). Dieser Rahmen ist vorliegend jedoch verlassen, da mit dem in Streit stehenden geplanten Dachgeschoss eine deutlich über die Bestandsmaße hinausgehende neue Gebäudehülle entstehen soll und es sich mithin um eine erhebliche Erweiterung (gemessen an der Geschoszahl eine Erweiterung um 50 Prozent) handelt (vgl. BayVGh, a.a.O., wo der Senat ebenfalls auf das Kriterium der Erheblichkeit abstellt).

29

Auch wenn keines der gesetzlich normierten Regelbeispiele vorliegt, ist die Erteilung einer Abweichung nicht schlechthin ausgeschlossen, sondern eine Abwägungsentscheidung zu treffen, die vom Gericht vollumfänglich nachgeprüft werden kann.

30

Inmitten der Abwägung stehen die durch das Abstandsflächenrecht geschützten nachbarlichen Belange wie Belichtung, Belüftung, Besonnung und sozialer Wohnfriede. Die Durchsetzung der genannten Belange wird grundsätzlich nur dann voll erreicht, wenn das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß der Abstandsflächen eingehalten wird (vgl. BayVGh, U.v. 14.12.1994 – 26 B 93.4017 – beckonline; Weinmann

in: BeckOK, Bauordnungsrecht Bayern, 34. Ed., 1.10.2025, Art. 63 BayBO Rn. 43). Eine Kompensation unter gleichzeitiger Erreichung des Schutzzweckes ist anders als bei technischen Vorgaben (etwa im Bereich des Brandschutzes) nicht möglich. Eine Abweichung kann deshalb nur dann erteilt werden, wenn es aufgrund der Umstände des Einzelfalls gerechtfertigt erscheint, dem Nachbarn eine Einbuße an diesen Belangen zuzumuten.

31

Von der Rechtsprechung wurde daher in der Vergangenheit für Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 63 BayBO das Vorliegen des ungeschriebenen Tatbestandsmerkmals einer atypischen Grundstückssituation („Atypik“) gefordert, also das Vorliegen besonderer Gründe, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die Einbuße an den Schutzgütern des Art. 6 BayBO gerechtfertigt erscheinen lassen (vgl. BayVGh, U.v. 14.12.1994 – 26 B 93.4017; B.v. 22.7.2003 – 15 ZB 02.1223 – juris). In der Regel wird es sich um Grundstückssituationen handeln, die vom Gesetzgeber, der notwendigerweise typisierende Regelungen erlassen muss, so nicht vorhergesehen worden sind und insofern gleichsam im Randbereich der typisierenden Norm liegen, also atypisch sind. Eine solche Atypik kann sich – außer aus den in Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO beispielhaft genannten Sachverhalten – etwa aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation, wie der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern, ergeben (vgl. BayVGh, B.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – BauR 2007, 1858). Am Erfordernis der Atypik hält die Kammer auch nach den im Folgenden dargestellten Gesetzesänderungen fest und schließt sich insoweit der Rechtsprechung des 1. und des 15. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes an (vgl. BayVGh, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22; B.v. 18.3.2025 – 1 ZB 24.142 – juris Rn. 17; a.A. BayVGh, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 10).

32

Mit Änderungsgesetz vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) wurde Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO a.F. neu eingeführt. Der inhaltsgleiche Satz bildet mittlerweile Art. 6 Abs. 1 Satz 5 BayBO und lautet: „Art. 63 bleibt unberührt“. Zur Gesetzesbegründung wurde damals ausgeführt, dass ein sachlich oder rechtlich nachvollziehbarer Grund für die Forderung der Rechtsprechung nach einer atypischen Situation nicht bestehe. Dies stelle der neue Abs. 1 Satz 4 ausdrücklich klar (vgl. Bayerischer Landtag, 17. Wahlperiode, LT-Drs. 17/21574, S. 13; entsprechend vertritt auch Kraus in: Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 6 Rn. 74 ff. die Auffassung, dass eine atypische Grundstückssituation nicht mehr erforderlich sei). Dem ist die Rechtsprechung nicht geschlossen gefolgt (vgl. BayVGh, B.v. 18.3.2025 – 1 ZB 24.142 – juris Rn. 17; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22; VG Ansbach, U.v. 25.3.2025 – AN 9 K 24.335 – juris; VG München, U.v. 24.7.2019 – M 9 K 18.5334 – juris; a.A. BayVGh, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – beckonline). Ausdrücklich ist zwar der Gesetzesbegründung zu entnehmen, dass der Gesetzgeber das Erfordernis der Atypik entfallen lassen wollte. Für die Auslegung kommt es indes auf den objektivierten Willen des Gesetzgebers an (vgl. BVerwG, U.v. 22.8.2000 – 1 C 9.00 – juris), der im Normtext seinen Niederschlag gefunden haben muss (vgl. HessVGh, U.v. 23.3.2017 – 6 A 414/15 – juris m.w.N. zur Rspr. des BVerwG). Dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung selbst ist die vom Gesetzgeber beabsichtigte Rechtsfolge, dass Abweichungen von den Abstandsflächen keiner Atypik mehr bedürfen sollen, nicht ausdrücklich und auch sonst nicht klar zu entnehmen. Der Gesetzgeber wäre nicht gehindert gewesen, dies ausdrücklich so zu normieren. Der Satz, wonach Art. 63 BayBO unberührt bleibe, erscheint überflüssig, bestenfalls klarstellend, da Abweichungen nach Art. 63 BayBO auch schon vor Einführung von Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO (2018) möglich waren. Insofern hat es der Gesetzgeber schlicht unterlassen, seinen Willen, dass das Erfordernis der Atypik entfallen solle, hinreichend konkret im Gesetz abzubilden (vertiefend Weinmann in: BeckOK, Bauordnungsrecht Bayern, 34. Ed. 1.1.2025, Art. 63 BayBO Rn 44 ff.).

33

Im Zuge der Novelle der Bayerischen Bauordnung von 2018 fügte der Bayerische Gesetzgeber mit Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO einen Katalog von Regelbeispielen ein und erweiterte diesen zwischenzeitlich. Dies bestätigt die fortbestehende Notwendigkeit der Atypik eher und lässt den Schluss auf eine Streichung der Atypik als Voraussetzung für eine Abweichung gerade nicht zu. Durch die Schaffung von Regelbeispielen hat der Gesetzgeber gerade bestimmte atypische Situationen konkret benannt, unter denen eine Abweichung von den Abstandsflächen zugelassen werden kann (vgl. BayVGh, B.v. 15.4.2024 – 15 CS 24.337 – juris Rn. 15). Die 2023 vorgenommene Ausgestaltung von Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO als Soll-

Vorschrift betrifft ausschließlich die Rechtsfolgenseite, auf der das bisherige „kann“ durch ein „soll“ ersetzt wurde (vgl. Bayerischer Landtag, 18. Wahlperiode, Drs. 18/28882, S. 34: „Bei inhaltlich unveränderten tatbestandlichen Voraussetzungen wird der Ermessensspielraum der unteren Bauaufsichtsbehörden gegenüber der bisherigen „Kann-Vorschrift“ zugunsten der Antragsteller eingeschränkt.“). Das bis dahin von der Rechtsprechung geforderte ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Atypik wurde hierdurch also nicht erkennbar berührt.

34

Im vorliegenden Fall kann die Kammer nach dem durchgeführten Augenschein eine atypische Grundstückssituation nicht erkennen. Es handelt sich um ein im weitesten Sinne rechteckiges Grundstück, das zwar nicht übergroß ist, aber immerhin eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht, was den Bauherrn gegenüber der Bebauung im oben dargestellten Umgriff jedenfalls nicht benachteiligt und eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung ermöglichen sollte, sodass es nicht als unangemessener Nachteil erscheint, die bestehende Gebäudehülle nicht in dem beantragten Umfang erweitern zu können. Aufgrund der dargestellten geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen dürfte im Übrigen eine geringfügige Umplanung genügen, um den Abstandsflächenverstoß zu beseitigen. Alleine aus der geringfügigen Überschreitung kann indes nicht die Annahme einer atypischen Situation hergeleitet werden. Diese beruht einzig auf der derzeitigen Planung des Klägers und dessen Absicht, das vorhandene Grundstück maximal auszunutzen. Letzteres sind wirtschaftliche Interessen, die eine Atypik nicht zu begründen vermögen. Auch die vom Kläger angeführte Grenzgarage auf dem westlichen Nachbargrundstück führt zu keiner anderen Einschätzung. Diese kann – unbeschadet der Frage nach ihrem Alter und einem etwaigen Bestandsschutz – nach den in den Bauplänen befindlichen und nicht widersprochenen Angaben aufgrund ihrer Abmessungen nach aktuellem Rechtsstand das Grenzgaragenprivileg in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO in Anspruch nehmen, ist also auch an der Grundstücksgrenze und in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig und schränkt insofern die Bebaubarkeit des klägerischen Grundstückes nicht ein. Die Erteilung einer Abweichung ist somit rechtlich nicht zulässig. Auf das Vorliegen der weiteren Tatbestandsmerkmale kommt es nicht an.

35

Nach alledem war die Klage abzuweisen.

36

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, wonach der unterliegende Teil die Kosten des Verfahrens trägt.

37

3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.