VG Augsburg, Urteil v. 30.07.2025 – Au 4 K 24.1780

Titel:

Anspruch auf Befreiung von Bebauungsplanfestsetzungen durch Zusicherung nach Art. 38 Abs. 1 BayVwVfG. Regelungsgehalt und Anwendungsbereich des Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 3 BayBO für Vorbauten (Wintergarten) an grenzständigen Gebäuden

Normenketten:

BauGB § 31
BayBO Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 3, Art. 63 Abs. 1
BayVwVfG Art. 38

Leitsatz:

Zum Regelungsgehalt des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO und zum Begriff der Vorbauten und Dachaufbauten im Zusammenhang mit Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO …. (Rn. 31 – 40)

Schlagworte:

Baurecht, Errichtung eines Kaltwintergartens, Abstandsflächen, Auslegung des Begriffs der Vorbauten und Dachaufbauten, Unterordnung als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal (verneint), Doppelhaus-Rechtsprechung, Befreiung von Baugrenzen, Zusicherung, Baugenehmigungsanspruch, Baugrenzenüberschreitung, Abstandsflächenfreiheit, Vorbau, Doppelhausrechtsprechung, Nachbarschutz, Doppelhaus

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Urteil vom 19.05.2026 – 2 BV 26.480

Tenor

I. Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids vom 27. Juni 2024 verpflichtet, den Klägern die am 28. März 2024 beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat die Beklagte zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

1
Die Kläger begehren die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Kaltwintergartens auf der bestehenden Terrasse zu ihrem Grundstück Fl.Nr. …1 der Gemarkung *.

2
Mit Formblattantrag vom 28. März 2024 stellten sie den Bauantrag für das als AluGlas-Konstruktion mit einer Fläche von 6,28 m x 3,05 m (19,15 m²) und einer Höhe von bis zu 2,83 m geplante Bauvorhaben. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans * „*- …Ost“ in der Fassung vom 12. März 1997 und überschreitet im Süden die dort festgesetzten Baugrenzen. Zur östlich angrenzenden Grundstücksgrenze hält es einen Abstand von 0,65 m ein.

3
Mit Schreiben der Beklagten vom 26. April 2024 wurden die Kläger zur Ablehnung ihres Bauantrages angehört. In dem Schreiben ist u.a. ausgeführt, dass eine Befreiung von der festgelegten Baugrenze im Süden „in Aussicht gestellt werden [könnte]“, allerdings die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten würden und keine Abstandsflächenübernahmeerklärung der Nachbarn vorliege.

4
Mit Bescheid vom 27. Juni 2024, den Klägern zugestellt am 2. Juli 2024, wurde der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung abgelehnt. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass das Bauvorhaben

öffentlichrechtlichen Vorschriften widerspreche, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen seien. Durch das Vorhaben werde die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze im Süden überschritten. Eine Befreiung von dieser Festsetzung „könnte“ zwar „in Aussicht gestellt werden“. Allerdings würden die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück der Kläger nicht eingehalten. Eine erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung habe durch die Kläger nicht beigebracht werden können. Eine Abweichung nach Art. 63 BayBO sei nicht beantragt worden und könne auch nicht erteilt werden. Durch den geringen Abstand zur Grundstücksgrenze werde der Nachbar erheblich in der Nutzung seines Grundstückes eingeschränkt. Gleichzeitig könnten die Vorgaben des Brandschutzes nicht mehr eingehalten werden. Die Verkürzung der Abstandsfläche sei nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Demzufolge sei das geplante Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig und der Bauantrag abzulehnen.

5
Mit Schriftsatz vom 26. Juli 2024 ließen die Kläger durch ihren Prozessbevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg erheben mit dem Antrag,

6
den Bescheid der Beklagten vom 27. Juni 2024 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, die durch die Kläger am 28. März 2024 beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

7
Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 2. Oktober 2024 im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben nicht gegen die Vorgaben zu den Abstandsflächen verstoße. Die Beklagte verkenne, dass es sich bei dem bestehenden Wohngebäude der Kläger um eine zulässige Doppelhaushälfte und damit um einen nach den planungsrechtlichen Vorschriften zulässigen Bau unmittelbar an der Grenze handele, was Auswirkungen auf die Beurteilung der erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO habe. Zwar komme eine Zulässigkeit des Kaltwintergartens nach Art. 6 Abs. 1 „Satz 3“ BayBO nicht in Betracht, da der beantragte Kaltwintergarten vorliegend nicht unmittelbar an die Grenze gebaut werden solle. Der Bau sei jedoch nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Es handele sich vorliegend um einen (untergeordneten) Vorbau im Sinne der Vorschrift. Der Kaltwintergarten sei dem Hauptgebäude im Hinblick auf Größe und Funktion deutlich untergeordnet. Er sei vom Hauptgebäude thermisch getrennt und verfüge weder über eine Wärmedämmung noch über eine Heizung. Jedenfalls wäre eine Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 BayBO nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zuzulassen. Nach Art. 6 Abs. 1 „Satz 3“ BayBO wäre eine Abstandsfläche nicht erforderlich, wenn sich der Anbau unmittelbar an der Grenze befinden würde. Auch wenn entgegen der Vorschrift ein Grenzabstand eingehalten werde, bleibe das Vorhaben in den mit ihm verbundenen Beeinträchtigungen in seiner beabsichtigten Gestalt hinter denjenigen Einschränkungen zurück, welche mit dem zulässigen Bau unmittelbar an die Grenze verbunden sein würden. Der Schutzzweck der gesetzlichen Regelung des Art. 6 BayBO werde daher bei Zulassung der Abweichung nicht betroffen. Auch nachbarliche Belange seien in keiner Weise zusätzlich betroffen. Eine Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen habe die Beklagte bereits in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Anspruch dürfte bestehen, nachdem jedes der vier im gegenständlichen Wohnblock befindlichen und genehmigten Gebäude die Baugrenzen bereits überschreite und diese daher keinem erkennbaren Zweck mehr dienlich seien.

8
Unter dem 19. November 2024 wurde für die Beklagte beantragt,

9
die Klage abzuweisen.

10
Zur Begründung wurde im Wesentlichen auf die Ausführungen des streitgegenständlichen Bescheids verwiesen und weiter vorgetragen, dass das Vorhaben gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoße. Zwar stelle der Bescheid die Möglichkeit einer Befreiung in Aussicht, verweise aber für die Abweichung nach Art. 63 BayBO auf die Notwendigkeit der bereits erwähnten Erklärung zur Übernahme der Abstandsflächen, welche nicht vorgelegt worden sei. Wie der Klägerbevollmächtigte zutreffend feststelle, komme eine Anwendung von Art. 6 Abs. 1 „Satz 3“ BayBO auf die streitgegenständliche Maßnahme wegen der eben gerade nicht gegebenen Grenzbebauung durch den geplanten Wintergarten nicht in Betracht. Es sei aber auch keine Abweichung vom Bebauungsplan nach Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Art. 6 Abs. 6 BayBO möglich, da es sich keinesfalls um einen untergeordneten Vorbau im Sinne der Vorschrift handele. Selbst

wenn man vom Wortlaut der Norm abweichend den geplanten Wintergarten mit den gesetzlich genannten Vorbauten, Balkonen oder eingeschossiger Erkern gleichsetzen würde, sei schon allein wegen der Dimension des Vorhabens die in Art. 6 Abs. 6 BayBO vorgesehene Privilegierung ausgeschlossen. Ebenso könne der Argumentation der Klagepartei nicht gefolgt werden, dass der Schutzzweck des Art. 6 BayBO im Falle einer Abweichung vom Bebauungsplan nicht betroffen wäre. Es komme keine der beiden denkbaren Möglichkeiten für Ausnahmen von den erforderlichen Abstandsflächen in Betracht. Daher bleibe zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit nur die Erklärung der Abstandsflächenübernahme nach Art. 6 Abs. 2 BayBO. Eine Ausnahme von den Anforderungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, also unter Abwägung von unter anderem Brandschutz, gesundem Wohnen, u.a. mit insbesondere der eingeschränkten Möglichkeit des Nachbarn, sein eigenes Grundstück im Falle einer Errichtung des Wintergartens in der geplanten Weise zu nutzen, sei ohne die Erklärung über die Abstandsflächenübernahme nicht möglich. Aus Sicht der Beklagten wäre die Zulassung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO bei unverändert fortbestehendem derzeitigem Sachstand rechtswidrig. Im Übrigen sei ein entsprechender Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gestellt worden.

11
Unter dem 28. Juli 2025 erklärte die Beklagte ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung. Zugleich wurde auf Hinweis des Gerichts, dass davon ausgegangen wird, dass die von der Beklagten angekündigte Befreiung von den Baugrenzen als verbindlich erachtet wird, nochmals klargestellt, dass eine Befreiung nur bei Vorlage einer Abstandsflächenübernahmeerklärung bzw. einer gerichtlichen Entscheidung, dass eine solche nicht erforderlich sei, erteilt werden könne.

12
Mit Schreiben vom 29. Juli 2025 erklärte auch der Klägerbevollmächtigte den Verzicht auf mündliche Verhandlung und übersandte im Anhang eine von der Architektin der Kläger an die Beklagte unterzeichnete E-Mail vom selben Tag, mit welcher eine Befreiung von den südlichen Baugrenzen des Bebauungsplans * „*- …Ost“ beantragt wurde. Zur Begründung des Befreiungsantrags wird ausgeführt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt würden und die Abweichung städtebaulich vertretbar sei.

13
Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte sowie auf die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14
Aufgrund des Einverständnisses der Beteiligten konnte das Gericht ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung entscheiden (§ 101 Abs. 2 VwGO).

15
Die zulässige Klage hat Erfolg.

16
Die Kläger haben einen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung. Die Ablehnung des Bauantrags ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 und Abs. 5 Satz 1 VwGO).

17
Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Da es sich hier um keinen Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt, prüft die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 59 BayBO im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 ff. BauGB, den Vorschriften über die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO), beantragte Abweichungen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO) sowie andere

öffentlichrechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO).

18
Ein solcher Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht im vorliegenden Fall, da dem Vorhaben der Kläger weder bauplanungsrechtliche Anforderungen (I.) noch Vorschriften über die Abstandsflächen (II.) entgegenstehen. Auch sonstige im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfende Vorschriften sind eingehalten (III.) Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung (vgl. Schübel-Pfister in Eyermann, 16. Aufl. 2022, VwGO, § 113 Rn. 57).

19
I. Das Vorhaben verstößt nicht gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften. Zwar überschreitet der Kaltwintergarten im Süden die im qualifizierten Bebauungsplan * „*- …Ost“ in der Fassung vom 12. März 1997 festgesetzten Baugrenzen. Allerdings haben die Kläger einen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, da die Beklagte eine solche zugesichert hat (1.) und ein entsprechender Antrag auf Erteilung der Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO mit Schreiben vom 29. Juli 2025 gestellt wurde (2.). Auf das Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen kommt es weiter nicht an (3.).

20
1. Eine Zusicherung gemäß Art. 38 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG ist eine von der zuständigen Behörde schriftlich erteilte Zusage, einen bestimmten Verwaltungsakt später zu erlassen oder zu unterlassen. Eine wirksame Zusicherung entfaltet Bindungswirkung für die Behörde in Bezug auf ihr künftiges Verhalten und begründet einen durchsetzbaren Rechtsanspruch auch dann, wenn das Gesetz einen solchen Anspruch nicht vorsieht (Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 25. Auflage 2024, § 38 Rn. 6a). Der Wille der Behörde, sich derart für die Zukunft zu binden, muss in der Erklärung eindeutig erkennbar sein. Sofern keine ausdrückliche Zusicherung vorliegt, muss der Bindungswille der Behörde durch Auslegung entsprechend § 133 BGB ermittelt werden.

Wird eine Maßnahme nur „in Aussicht gestellt“, kann dies als Zusage zu bewerten sein oder auch nur als unverbindliche Absichtserklärung dahingehend, wie weiter verfahren werden soll (Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Aufl. 2022, § 38 Rn. 24).

Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalls.

21
Gemessen hieran geht das Gericht davon aus, dass die Beklagte gegenüber den Klägern die Erteilung einer Befreiung von den südlichen Baugrenzen nach Art. 38 Abs. 1 BayVwVfG wirksam zugesichert hat, indem sie den Klägern sowohl im Anhörungsschreiben vom 26. April 2024 als auch im streitgegenständlichen Bescheid vom 27. Juni 2024 mitgeteilt hat: „Eine Befreiung von dieser Festsetzung [= der im Bebauungsplan * „*- …Ost“ festgelegten Baugrenze im Süden] könnte in Aussicht gestellt werden.“

22
Zwar spricht der von der Beklagten gewählte Konjunktiv („könnte“) zunächst dafür, dass sie sich die Entscheidung zur Erteilung einer Befreiung noch offenhalten wollte.

Allerdings wird aufgrund der Ausführungen der Beklagten sowohl im Anhörungsschreiben vom 26. April 2024 als auch im streitgegenständlichen Bescheid sowie schließlich auch in der Klageerwiderung vom 19. November 2024 deutlich, dass die Erteilung der Baugenehmigung nicht an der Überschreitung der Baugrenzen scheitern sollte. Vielmehr wurde die Ablehnung des Bauantrags stets damit begründet, dass die Abstandsflächen im Osten nicht eingehalten seien, keine Abstandsflächenübernahme vorliege und eine Abweichung nicht zugelassen werden könne. So betont die Beklagte im Anhörungsschreiben vom 26. April 2024, dass der „gestellte Bauantrag (…) ohne die erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung nicht genehmigungsfähig“ sei. Auch im streitgegenständlichen Bescheid wird das Bauvorhaben nach umfassenden Ausführungen zum Abstandsflächenverstoß und dem Nichtvorliegen der Abweichungsvoraussetzungen „entsprechend“ als nicht genehmigungsfähig dargestellt. Auf die Überschreitung der Baugrenzen als weiteren Ablehnungspunkt wird in keinem der Schreiben näher eingegangen. Gleiches gilt für die Stellungnahme im Rahmen der Klageerwiderung vom 19. November 2024. Dort wird lediglich im Schlusssatz und nur

„[d]er Vollständigkeit halber“ festgehalten, dass ein entsprechender Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gestellt worden sei. Auf Mitteilung des Gerichts, dass es die angekündigte Befreiung von den Baugrenzen für den Fall einer entsprechenden Antragstellung für verbindlich erachte, stellte die Beklagte am 28. Juli 2025 nochmals klar, dass eine Befreiung nur bei Vorlage einer Abstandsflächenübernahmeerklärung bzw. einer gerichtlichen Entscheidung, dass eine solche nicht erforderlich sei, erteilt werden könne.

23
Vor diesem Hintergrund ist die wiederholte schriftliche Inaussichtstellung einer Befreiung von den südlichen Baugrenzen so zu verstehen (§ 133 BGB), dass die Beklagte eine solche verbindlich zusagen wollte, vorausgesetzt, dass eine Abstandsflächenübernahme durch die Nachbarn erklärt und ein entsprechender Befreiungsantrag gestellt wird. Eine solche Auslegung ist sodann auch mit dem gewählten Konjunktiv vereinbar, da die Befreiung von Gesetzes wegen nach Ansicht der Beklagten ohnehin nur dann erteilt werden „könnte“, wenn Übernahmeerklärung und Befreiungsantrag vorliegen. Dass die Erteilung einer Befreiung „in Aussicht gestellt werden könnte“, ist somit als Hinweis auf das Antragserfordernis (Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO; vgl. auch NdsOVG, B.v. 21.3.2022 – 1 LA 128/21 – juris Rn. 15) und auf das Erfordernis einer Abstandsflächenübernahme (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 1 Alt. 2 BayBO) zu verstehen.

24
2. Der Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 29. Juli 2025 ordnungsgemäß gestellt. Auf eine Abstandsflächenübernahme kommt es im vorliegenden Fall nicht an, da nach Ansicht der Kammer kein Abstandsflächenverstoß vorliegt (s. dazu unten). Die Beklagte hat insofern mit Schriftsatz vom 28. Juli 2025 auch klargestellt, dass eine Befreiung auch dann erteilt werden könne, wenn das Gericht eine Abstandsflächenübernahmeerklärung nicht für erforderlich halten sollte. Der Annahme des Gerichts, dass die in Aussicht gestellte Befreiung verbindlich gemeint war (vgl. Schreiben vom 25.7.2025), hat die Beklagte bestätigt.

25
3. Aufgrund der Bindungswirkung der Zusicherung nach Art. 38 BayVwVfG kann dahinstehen, ob im vorliegenden Fall eine Befreiung von den Baugrenzen in rechtlicher Hinsicht nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden dürfte. Wie oben bereits dargelegt, begründet die Zusicherung einen durchsetzbaren Rechtsanspruch auch dann, wenn das Gesetz einen solchen Anspruch nicht vorsieht. Infolgedessen bedarf es keiner Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB tatsächlich gegeben sind.

26
II. Dem Vorhaben stehen auch nicht die Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO entgegen.

27
1. Zwar hält der geplante Kaltwintergarten die gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 m zum östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. …3* nicht ein. Ausweislich der eingereichten Eingabepläne beträgt der Grenzabstand des Wintergartens zur gemeinsamen Grundstücksgrenze lediglich 0,65 m, sodass die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 3 m deutlich unterschritten ist. Eine Abstandsflächenübernahme nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO wurde seitens der Nachbarn nicht erklärt.

28
2. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist vorliegend auch nicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO entbehrlich, wonach Abstandsflächen nicht erforderlich sind vor Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder darf. Denn nach ihrem Wortlaut gilt die Vorschrift nur für Außenwände, die unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehen. Ein Errichten von Außenwänden mit nur vermindertem Grenzabstand – wie bei dem streitgegenständlichen Wintergarten – ist von dieser Regelung nicht umfasst (vgl. BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 23; B.v. 18.6.2025 – 2 CS 25.718 – juris Rn. 18).

29
Nichts anderes ergibt sich daraus, dass es sich um einen Anbau an ein Hauptgebäude handelt, das als solches bauplanungsrechtlich grenzständig errichtet werden konnte und damit der Regelung des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO unterfällt (VG München, U.v. 21.3.2024 – M 11 K 20.4955 – juris Rn. 31 m.w.N.). Denn Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO spricht allgemein von Außenwänden, ohne zwischen Hauptgebäude und Anbau zu

unterscheiden, sodass jede Außenwand eigenständig für sich zu betrachten ist und die planungsrechtliche Zulässigkeit des Anbaus nicht bereits aus derjenigen des Hauptgebäudes abgeleitet werden kann.

30
3. Die Kläger können sich ferner nicht auf die Ausnahmevorschrift des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO berufen, wonach untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker bei der Bemessung von Abstandsflächen unter den in den Buchst. a bis c genannten Voraussetzungen kraft Gesetzes außer Betracht bleiben. Der streitgegenständliche Wintergarten überschreitet mit einer Breite von knapp 6,28 m und einer Tiefe von 3,05 m die in der Vorschrift genannten Maßvorgaben.

31
4. Allerdings fällt das geplante Vorhaben unter die Ausnahmevorschrift des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO. Hiernach bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese Voraussetzungen sind nach Ansicht der Kammer vorliegend erfüllt.

32
a) Bei dem Kaltwintergarten handelt es sich um einen Vorbau im Sinne der Norm. Zwar ist der Begriff des Vorbaus in der Bayerischen Bauordnung nicht legal definiert. Auch nennt Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO lediglich beispielhaft Balkone und eingeschossige Erker, ohne dass dieser Aufzählung abschließende Wirkung zukäme. Allerdings ist festzuhalten, dass der Begriff der Vorbauten weiter zu verstehen ist als der Begriff der vor die Außenwand vortretenden Bauteile in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Als Vorbauten werden deshalb vor die Außenwand vortretende Anlagenteile anzusehen sein, die eine größere Eigenständigkeit als die in Nr. 1 genannten Bauteile aufweisen (Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand April 2025, Art. 6 Rn. 259). In Anknüpfung an das Begriffsverständnis in der Architektur und nach dem allgemeinen Sprachgebrauch sind Vorbauten als unselbstständige, über den Hauptbaukörper hinausgehende Gebäudeteile zu definieren, die als bauliche Erweiterungen verschiedene Formen und Funktionen annehmen können und zum Hauptbaukörper in unmittelbarer gestalterischer und funktionaler Beziehung stehen.

33
Wintergärten stellen grundsätzlich nach allgemeinem Begriffsverständnis Vorbauten im o.g. Sinne dar (vgl. auch Dirnberger in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, BayBO, Stand Juni 2024, Art. 6 Rn. 193). Hiervon bildet das streitgegenständliche Vorhaben keine Ausnahme. Bei dem geplanten Kaltwintergarten handelt es sich um eine vor die südliche Außenwand vortretende Anlage. Er weist im Vergleich zu den in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO genannten Bauteilen eine gewisse Eigenständigkeit auf, da er als weiterer Aufenthaltsraum zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten schafft. Zugleich bleibt er aber ein unselbstständiger Gebäudeteil, der ohne die südliche Außenwand des Hauptbaukörpers nicht bestehen könnte und den dahinterliegenden Wohnbereich lediglich erweitert.

34
b) Die von den Beteiligten aufgeworfene Frage, ob der geplante Wintergarten einen untergeordneten Vorbau darstellt, was angesichts der Maße von 6,28 m x 3,05 m x 2,83 m eher zu bezweifeln ist, kann letztlich dahinstehen. Denn auf das Merkmal der Unterordnung kommt es im Rahmen des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO nach Auffassung der Kammer nicht an. Eine an Wortlaut, Systematik und Gesetzeszweck orientierte Auslegung unter Berücksichtigung der Gesetzeshistorie ergibt, dass Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO dahingehend zu verstehen ist, dass grundsätzlich jeder Vorbau – ungeachtet einer Unterordnung – erfasst wird, der an ein Gebäude an der Grundstücksgrenze anschließt und für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig wäre (vgl. Dirnberger in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, BayBO, Stand Juni 2024, Art. 6 Rn. 198; Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 6 Rn. 80; Schönfeld in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand 1.2.2025, Art. 6 Rn. 195; a.A. Kraus in Busse/Kraus, BayBO Stand Dezember 2024, Art. 6 Rn. 407, vgl. aber auch Rn. 432; VG München, U.v. 21.3.2024 – M 11 K 20.4955 – juris).

35
aa) Hierfür spricht bereits der Wortlaut der Norm. Verlangt der Gesetzgeber in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO und Art. 6 Abs. 5a Satz 5 BayBO ausdrücklich, dass die Vorbauten bzw. Dachgauben untergeordnet sein müssen, so ist Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO im Umkehrschluss so zu lesen, dass hier eine

Unterordnung gerade nicht vorausgesetzt wird. Andernfalls hätte der Gesetzgeber auch hier von „untergeordneten Vorbauten und Dachaufbauten“ sprechen müssen. Da er dies nicht getan hat, ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber mit Nr. 3 die bewusste Entscheidung getroffen hat, alle Vorbauten ungeachtet ihrer Dimension von der Regelung zu erfassen, sofern die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO gegeben sind.

36
bb) Weiter führt auch eine systematische und am Gesetzeszweck orientierte Auslegung zu dem Ergebnis, dass die in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO genannten Vorbauten nicht untergeordnet sein müssen.

37
(1) So ist festzustellen, dass Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO in engem Zusammenhang mit Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO steht und eine Ausweitung von dessen Anwendungsbereich bewirkt. Über die in Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO genannten Außenwände, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, hinaus sollen auch die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten an solchen grenzständigen Gebäuden ohne Abstandsflächen zulässig sein, auch wenn sie von der Grenze abrücken. Als einschränkendes Kriterium wird für Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO nach der Gesetzesbegründung (LT-Drs. 18/8547, S. 15) lediglich verlangt, dass auch der Vorbau selbst an der Grenze errichtet werden dürfte, dort also planungsrechtlich zulässig wäre. Insoweit gelten die gleichen Voraussetzungen wie für Außenwände nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO.

38
Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO räumt dem Städtebaurecht, namentlich den Regelungen über die Bauweise, den Vorrang gegenüber dem Abstandsflächenrecht ein, soweit es um die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand geht (Kraus in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2025, Art. 6 Rn. 46). Die Norm beschäftigt sich nach ihrem klaren Wortlaut weder mit der Art noch mit der Größe oder Tiefe der Bebauung, enthält also keinerlei Regelungen zur Dimension der betreffenden Außenwand. Der Umfang der zulässigen Grenzbebauung wird bauplanungsrechtlich allein durch das Maß der baulichen Nutzung bestimmt (Kraus in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand Januar 2025, Art. 6 Rn. 50). Innerhalb der dadurch gesetzten Grenzen kann die Außenwand beliebig dimensioniert sein. Eine Einschränkung zu Gunsten nachbarlicher Belange kann sich allenfalls – allerdings auch nur aus der Anwendung planungsrechtlicher Grundsätze – durch das Gebot der Rücksichtnahme ergeben (Kraus in Busse/ Kraus, BayBO, Stand Januar 2025, Art. 6 Rn. 71).

39
Wenn aber schon Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO keine besonderen Anforderungen an die Größe der Außenwände stellt, muss dies ebenfalls für die Seitenwände der in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO genannten Vorbauten und Dachaufbauten gelten. Denn Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO nimmt erkennbar Bezug auf Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO („bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze (…), auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden“) und stellt ebenso wie dieser allein auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des (hypothetischen) Grenzbaus ab (LT-Drs. 18/8547, S. 15). Der Schutz des Nachbarn vor überdimensionierten Vorbauten erfolgt auch hier durch das Bauplanungsrecht. Für Vorbauten an Doppel- oder Reihenhäusern – wie im vorliegenden Fall – ergeben sich in diesem Zusammenhang auch noch Einschränkungen aufgrund der Doppelhaus-Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (s. dazu unten). Eine weitere Einschränkung darüber hinaus hat der Gesetzgeber indes nicht vorgesehen und auch nicht normiert.

40
Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass die nachbarlichen Belange durch die Seitenwand eines von der Grenze abrückenden Vorbaus, der grundsätzlich auch an der Grenze errichtet werden dürfte (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO), in der Regel weniger beeinträchtigt sein dürften als durch die Außenwand eines grenzständigen Hauptbaukörpers (Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO).

41
(2) Soweit auch bei Art. 6 Abs. 6 Nr. 1 BayBO das Kriterium der Unterordnung verlangt wird (vgl. BayVGH, B.v. 11.6.2025 – 15 CS 25.842 – juris Rn. 18), kann dies aus systematischen Gründen nicht auf Art. 6 Abs. 6 Nr. 3 BayBO übertragen werden. Denn das Erfordernis der Unterordnung ergibt sich bei Nr. 1 bereits aus den Begriffen selbst (Kraus in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2025, Art. 6 Rn. 421). Wie oben bereits

dargestellt, unterscheiden sich Vorbauten von den in Nr. 1 genannten Bauteilen gerade dadurch, dass jenen eine größere Eigenständigkeit zukommt. Das Merkmal der Unterordnung kann den Vorbauten daher im Gegensatz zu den Bauteilen in Nr. 1 nicht immanent sein und bedürfte einer ausdrücklichen Regelung.

42
cc) Der Gesetzeshistorie lässt sich nichts Gegenteiliges entnehmen. Die Kammer teilt diesbezüglich nicht die Auffassung des Verwaltungsgerichts München (U.v. 21.3.2024 – M 11 K 20.4955 – juris Rn. 42 ff.), wonach die Gesetzeshistorie zeige, dass der Gesetzgeber bei der Schaffung des Ausnahmetatbestands davon ausgegangen sei, dass in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO nur untergeordnete Bauteile und Vorbauten kraft Gesetzes privilegiert sein sollten.

43
Zwar mag die in der vorgenannten Entscheidung dargestellte Gesetzeshistorie durchaus darauf hinweisen, dass der Gesetzgeber bei der Entwicklung von Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung bis hin zum Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO der aktuellen Fassung stets untergeordnete Vorbauten im Sinn hatte, auch wenn er etwa in der Fassung von Januar bis Juli 2008 (Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO) den Begriff der Unterordnung nicht ausdrücklich genannt hat (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 17.4.2020 – 15 ZB19.2388 – juris Rn. 13). Allerdings lässt sich hieraus nach Ansicht der Kammer nicht herleiten, dass der Gesetzgeber über den heutigen Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO hinaus auch Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO mit dem Erfordernis der Unterordnung einschränken wollte.

44
(1) Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO stellt gegenüber Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 und 2 BayBO einen eigenständigen, separat geregelten Ausnahmetatbestand dar. Er wurde inhaltlich nicht aus Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 bzw. Nr. 2 a.F. entwickelt, sondern – wie oben erwähnt – als Erweiterung zu Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO in das Gesetz aufgenommen (vgl. auch VG München, U.v. 21.3.2024 – M 11 K 20.4955 – juris Rn. 54). Entsprechend hat der Gesetzgeber die Regelung unter eine gesonderte Nr. 3 gefasst und nicht etwa als Unterfallgruppe in die Nr. 2 eingefügt. Allein deshalb kann die aus der Gesetzeshistorie zu Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 bzw. 2 BayBO entwickelte Normauslegung nicht auf Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO übertragen werden.

45
(2) Soweit zur Begründung des Unterordnungserfordernisses in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO die Gesetzesbegründung zur Vorgängerregelung in Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 a.F. herangezogen wird (vgl. VG München, U.v. 21.3.2024 – M 11 K 20.4955 – juris Rn. 55 ff.), kann dem nicht gefolgt werden. Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 a.F. regelte, dass untergeordnete Dachgauben bei Einhaltung bestimmter Maße abstandsflächenfrei seien. Mit Abschaffung der Regelung erhalten solche Dachgauben Abstandsflächenrelevanz, welche aufgrund ihrer Größe in den von ihnen aufgeworfenen Abstandsflächen über diejenige der davorstehenden Außenwand hinausreichen. Der hier geschaffene Zusammenhang zwischen Dimensionierung und Abstandsflächenrelevanz lässt sich nicht ohne Weiteres auf Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO übertragen. Ungeachtet der Frage der Vergleichbarkeit von Dachgauben einerseits und Vorbauten und Dachaufbauten andererseits enthält Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO im Gegensatz zu Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO a.F. schon tatbestandlich keinerlei einschränkende Maßangaben, welche einen solchen Zusammenhang zwischen Größe und Abstandsflächenrelevanz indizieren würden. Weiter zeigt ein Vergleich des Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO a.F. mit Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO n.F., dass der Gesetzgeber trotz der zuvor geregelten „untergeordneten Dachgauben“ darauf verzichtet hat, sie durch „untergeordnete Vorbauten“ in der Neufassung zu ersetzen. Er hat damit bewusst keine Einschränkung im Hinblick auf Umfang und Größe der Vorbauten und Dachaufbauten vorgenommen.

46
Auch soweit im Hinblick auf die Gesetzesbegründung (LT-Drs. 15/7161 S. 43) zu Art. 6 Abs. 8 a.F. argumentiert wurde, dass der Gesetzgeber für „alle Untergruppen“ des Art. 6 Abs. 8 BayBO a.F. eine „Unterordnung“ im Blick gehabt hatte (vgl. BayVGH, B.v. 17.4.2020 – 15 ZB 19.2388 – juris Rn. 13), kann dies nicht auf den neu eingeführten Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO übertragen werden. Der Gesetzesbegründung (LTDrs. 18/8547, S. 15) zu Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO lässt sich – anders als der Begründung zu Art. 6 Abs. 8 BayBO a.F. – gerade nicht entnehmen, dass die mit Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO geregelten Vorbauten untergeordneter Art sein sollten. Ein entsprechender Hinweis oder eine dahingehende Klarstellung seitens des Gesetzgebers hat nicht stattgefunden. Es wird lediglich erläutert,

dass nach der neu gefassten Nr. 3 künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, die für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig wären, auch dann außer Betracht bleiben, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Im Ergebnis wird als einzige (ungeschriebene) Voraussetzung genannt, dass die Vorbauten und Dachaufbauten ihrerseits an der Grundstücksgrenze zulässig sein müssten. Die Gesetzesbegründung stellt klar, dass die Aufnahme der neu gefassten Nr. 3 Teil der Anpassung des Abstandsflächenrechts an die Musterbauordnung sei. Ein Blick in den dortigen Art. 6 Abs. 6 zeigt, dass weder die gleichlautende Nr. 3 noch Nr. 2 eine Unterordnung der genannten Vorbauten voraussetzen.

47
dd) Schließlich ist zu beachten, dass Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO seinen Anwendungsbereich weitestgehend verlieren würde, wenn hiervon nur untergeordnete Vorbauten erfasst würden (so auch Schönfeld in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand 1.2.2025, BayBO Art. 6 Rn. 195). Denn diese wären entweder bereits über Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO abstandsflächenfrei oder könnten mittels einer Abweichung nach Art. 63 BayBO zugelassen werden. Ein hierauf gerichteter Antrag wäre auch zielführender als der Weg über Nr. 3, da dort nur hinsichtlich der Seitenwände Abstandsflächenfreiheit gewährt wird. Die Vorderwand bedürfte dann ohnehin im Zweifel wiederum einer Abweichung.

48
ee) Aus den vorgenannten Gründen gelangt die Kammer im Einklang mit der überwiegenden Literaturmeinung (vgl. Dirnberger in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, Die neue bayerische Bauordnung, Stand Juni 2024, Art. 6 Rn. 198; Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 6 Rn. 80; Schönfeld in BeckOK BauordnungsR Bayern, Stand 1.2.2025, Art. 6 Rn. 195; Kraus in Busse/Kraus, BayBO Stand Dezember 2024, Art. 6 Rn. 432) zu dem Ergebnis, dass die Unterordnung eines Vorbaus nicht als ungeschriebenes Kriterium in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO hineingelesen werden kann. In der Folge ist es für die Abstandsflächenfreiheit des streitgegenständlichen Vorhabens unschädlich, dass es mit einer Breite von 6,28 m, einer Tiefe von 3,05 m und einer Höhe von ca. 2,83 m im Verhältnis zur Außenwand der klägerischen Doppelhaushälfte (wohl) nicht mehr als untergeordnet anzusehen wäre.

49
3. Der Wintergarten soll an die südliche Fassade einer grenzständigen Doppelhaushälfte angebaut werden und damit an ein Gebäude, das bereits an der Grundstücksgrenze steht.

50
4. Das Vorhaben soll nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wäre aber – wie von der Gesetzesbegründung (LT-Drs. 18/8547, S. 15) gefordert – für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig, da nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO).

51
a) Dem steht nicht entgegen, dass ausweislich der Planzeichnung zum Bebauungsplan * „*- …Ost“ im maßgeblichen Bereich des streitgegenständlichen Vorhabens eine offene Bauweise vorgesehen ist. Eine solche kann auch mit der Errichtung von Doppelhäusern, die an einer Seite grenzständig sind, ermöglicht werden. Doppelhäuser lassen sich gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in offener Bauweise verwirklichen, sofern die Länge des gesamten Baukörpers 50 m nicht überschreitet, § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, und die Außenwände am Ende des Gesamtbaus seitliche Grenzabstände einhalten. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, dürfen die einzelnen Elemente trotz festgesetzter offener Bauweise an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden (Kraus in Busse/Kraus, Stand Januar 2025, BayBO Art. 6 Rn. 59).

52
b) Wie bei Hausgruppen selbst ist auch bei deren Anbauten zu beachten, dass sich unter Anwendung der Grundsätze der sog. Doppelhaus-Rechtsprechung (vgl. dazu etwa: BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – juris; B.v. 14.9.2015 – 4 B 16.15 – juris; U.v. 19.3.2015 – 4 C 12.14 – juris) zusätzliche bauplanungsrechtliche Anforderungen unter dem Gesichtspunkt der wechselseitigen Verträglichkeit der Anbauten ergeben können. Ein Doppelhaus im Sinne dieser Rechtsprechung liegt nur vor, wenn die jeweiligen Doppelhaus-Anwesen in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut werden. Insoweit enthält das Erfordernis einer baulichen Einheit nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Element. Aufeinander abgestimmt sind die Hälften eines Doppelhauses, wenn sie sich in

ihrer Grenzbebauung noch als „gleichwertig“ und „im richtigen Verhältnis zueinander“ als harmonisches Ganzes darstellen, ohne disproportional, als zufällig an der Grundstücksgrenze zusammengefügte Einzelhäuser ohne hinreichende räumliche Verbindung zu erscheinen (Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand November 2024, § 22 Rn. 28-28a). Denn kennzeichnend für die offene Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude; die Hälften des Doppelhauses müssen folglich gemeinsam als ein Gebäude in Erscheinung treten. Dementsprechend muss ein Haus, soll es Teil eines Doppelhauses sein, ein Mindestmaß an Übereinstimmung mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen, indem es zumindest einzelne der ihm Proportionen und Gestalt gebenden baulichen Elemente aufgreift. Anderenfalls wäre der die Hausform kennzeichnende Begriff der baulichen Einheit sinnentleert. Allgemeingültige Kriterien lassen sich jedoch insoweit mit Blick auf die von § 22 Abs. 2 BauNVO verfolgten städtebaulichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte sowie der Gestaltung des Orts- oder Stadtbildes, die keine einheitliche Gestaltung erfordern, nicht aufstellen. Regelmäßig geben Höhe, Breite und Tiefe, sowie die Zahl der Geschosse und die Dachform einem Haus seine maßgebliche Gestalt. Diese Kriterien können daher im Einzelfall Anhaltspunkte für die Beurteilung des wechselseitigen Abgestimmtseins geben.

53
c) Gemessen hieran stellen die beiden grenzständigen Gebäude auf Fl.Nr. …1* und Fl.Nr. …3* ohne das klägerische Vorhaben unstreitig zwei Doppelhaushälften dar. Sie bilden in ihrer Höhe, Breite und Tiefe, der Zahl der Geschosse und der Dachform eine Einheit, ohne dass sie als völlig zufällig zusammengefügte Einzelhäuser erscheinen würden.

54
d) Die geplante Errichtung des Wintergartens führt nicht zum Entfallen dieser Doppelhauseigenschaft. Zwar kann die wechselseitige Verträglichkeit in besonderen Konstellationen auch durch einen nicht grenzständig errichteten Anbau aufgehoben werden, mit der Folge, dass dann kein Doppelhaus mehr vorliegt. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein Anbau wegen seinen Abmessungen die bisherige Doppelhaushälfte so massiv verändert, dass die beiden Gebäude nicht mehr als bauliche Einheit erscheinen. Ein solcher Fall kann insbesondere dann gegeben sein, wenn ein im Verhältnis zur bisherigen Kubatur massiver Anbau grenznah errichtet wird und – in seiner Wirkung einem grenzständigen Anbau vergleichbar – die Freiflächen auf dem Grundstück der anderen Doppelhaushälfte abriegelt. Ob ein nicht grenzständiger Anbau die bisherige bauliche Einheit zweier Doppelhaushälften aufhebt, hängt maßgebend von den Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, B.v. 10.4.2012 – 4 B 42.11 – juris Rn. 9).

55
Aus den Planunterlagen, den in der Behördenakte befindlichen Lichtbildern sowie den zur Verfügung stehenden Ansichten aus BayernAtlas, Google Street View und Apple Karten ist nach Auffassung des Gerichts nicht ersichtlich, dass durch den geplanten Bau des Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. …1* das nachbarliche Austauschverhältnis, das durch das Doppelhaus entstanden ist, einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht würde. Der Grundcharakter der Doppelhausanlage wird trotz der nicht unbeachtlichen Größe des klägerischen Vorhabens nicht in Frage gestellt. Bei Betrachtung der Baukörper an der gemeinsamen Grundstückgrenze durch die unterschiedlichen Proportionen und Bauweisen erscheinen diese hier auch nach Verwirklichung des Bauvorhabens nicht als disproportional und zufällig an der Grundstücksgrenze zusammengefügte Einzelhäuser. Vielmehr wird weiterhin noch ein Mindestmaß an Übereinstimmung zu erkennen sein.

56
So wird der Baukörper durch den Anbau des Wintergartens im Vergleich zum bestehenden Gebäude zwar in Richtung Süden erweitert; allerdings ist zu beachten, dass auch das nachbarliche Gebäude aufgrund eines verlängerten Dachüberstandes und der darunterliegenden Terrasse optisch ein Stück weiter in den südlichen Grundstücksbereich hineinragt und jenseits der Außenmauer nutzbaren Raum schafft. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Freiflächen auf dem nachbarlichen Grundstück durch die Errichtung des Kaltwintergartens völlig abgeriegelt würden. Insbesondere verliert der geplante Wintergarten dadurch an Massivität, dass er als lichtdurchlässige AluGlas-Konstruktion geplant ist und damit die Sichtverhältnisse nach Westen kaum einschränkt.

57

Unter Gesamtwürdigung aller prägenden quantitativen und qualitativen Kriterien sind die Auswirkungen der Wintergartenanlage auf das äußerliche Erscheinungsbild des Doppelhauses damit im vorliegenden Einzelfall nicht derart, dass die beiden Gebäude nicht mehr als bauliche Einheit erscheinen. Der Vorbau steht einer grenzständigen Bebauung trotz im Bebauungsplan festgesetzter offener Bauweise damit nicht entgegen.

58
5. Der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Wintergartens direkt an der Grenze steht auch nicht entgegen, dass der Wintergarten mit seiner geplanten Tiefe von 3,05 m die südlichen Baugrenzen überschreitet. Denn wie oben bereits dargestellt, haben die Kläger aufgrund der Zusicherung durch die Beklagte nach Art. 38 BayVwVfG einen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur südlichen Baugrenze. Nach planungsrechtlichen Vorschriften darf an die Grenze gebaut werden, wenn das aus einer Entscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB (Ausnahme) oder § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung) folgt (Kraus in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2025, Art. 6 Rn. 49).

59
Im Ergebnis sind die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO gegeben, sodass der Wintergarten abstandsflächenfrei errichtet werden durfte. Abstandsflächenvorschriften standen der Erteilung einer Baugenehmigung somit nicht entgegen.

60
III. Da auch im Übrigen keine im Rahmen des einfachen Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden Vorschriften der Errichtung des geplanten Kaltwintergartens entgegenstehen, war die Baugenehmigung nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO zu erteilen.

61
Die Kostenfolge ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

62
Die Berufung ist nach § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO wegen grundsätzlicher Bedeutung der Auslegung von Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO, insbesondere zum Begriff der Vorbauten und Dachaufbauten, zuzulassen.