

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage gegen ein als Doppelhaushälfte konzipiertes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und Fahrradhaus

Normenketten:

VwGO § 91 Abs. 1 Alt. 2, Abs. 2, § 113 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 1, S. 4, Art. 59, Art. 63 Abs. 1

BauGB § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2, § 34

BauNVO § 22 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Im Fall der offenen Bauweise kann Art. 6 Abs. 1 S. 4 BayBO einschlägig sein bezüglich der aneinander liegenden Außenwände von Doppelhaushälften. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Kein Doppelhaus entsteht dann, wenn ein Gebäude gegen das andere an der gemeinsamen Grundstücksgrenze so stark versetzt wird, dass ein vorderer oder rückwärtiger Versprung den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

3. Wenn ein Bebauungsplan die offene Bauweise festsetzt und sich aus der zeichnerischen Darstellung ergibt, dass die Bebauung auf zwei benachbarten Grundstücken in Form eines Doppelhauses zu erfolgen hat, dann kommt dieser Festsetzung drittschützende Wirkung zu. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Doppelhauscharakter, Nachbarrechtsschutz, Abstandsflächen, Rücksichtnahmegebot, Bebauungsplanfestsetzungen, Klageänderung, Befreiung von Festsetzungen, Nachbarklage gegen den Anbau einer Doppelhaushälfte mit Zwerchhausanbau an eine bestehende Doppelhaushälfte (abgewiesen), Festsetzung „Doppelhaus“ im Bebauungsplan als Unterart der offenen Bauweise, da die jeweiligen Außenwände des Gesamtbaukörpers ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden. Für die aneinander gebauten Außenwände der beiden Doppelhaushälften gilt Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO, sodass diese keine seitlichen Abstandsflächen zueinander einhalten müssen, Die Festsetzung der offene Bauweise in Form von Doppelhäusern ist drittschützend, da der Nachbar verlangen kann, dass die Doppelhaussituation vom jeweils anderen Nachbarn nicht einseitig zu seinen Lasten aufgehoben wird, Neubau darf Doppelhauscharakter nicht einseitig aufheben, da der Begriff des Doppelhauses wechselseitige Verträglichkeit erfordert, Nachbarklage, Baugenehmigung, Änderungsgenehmigung, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Abstandsflächenrecht, Vorrang des Städtebaurechts, offene Bauweise, Doppelhaus, unterschiedliche Geschossigkeit, wechselseitige Verträglichkeit, Zwerchhaus, untergeordneter Anbau, Befreiung, Würdigung nachbarlicher Interessen, Gebot der Rücksichtnahme, Baugrenze, Verschattung, Einblicksmöglichkeiten

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerinnen tragen die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3. Die Klägerinnen können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

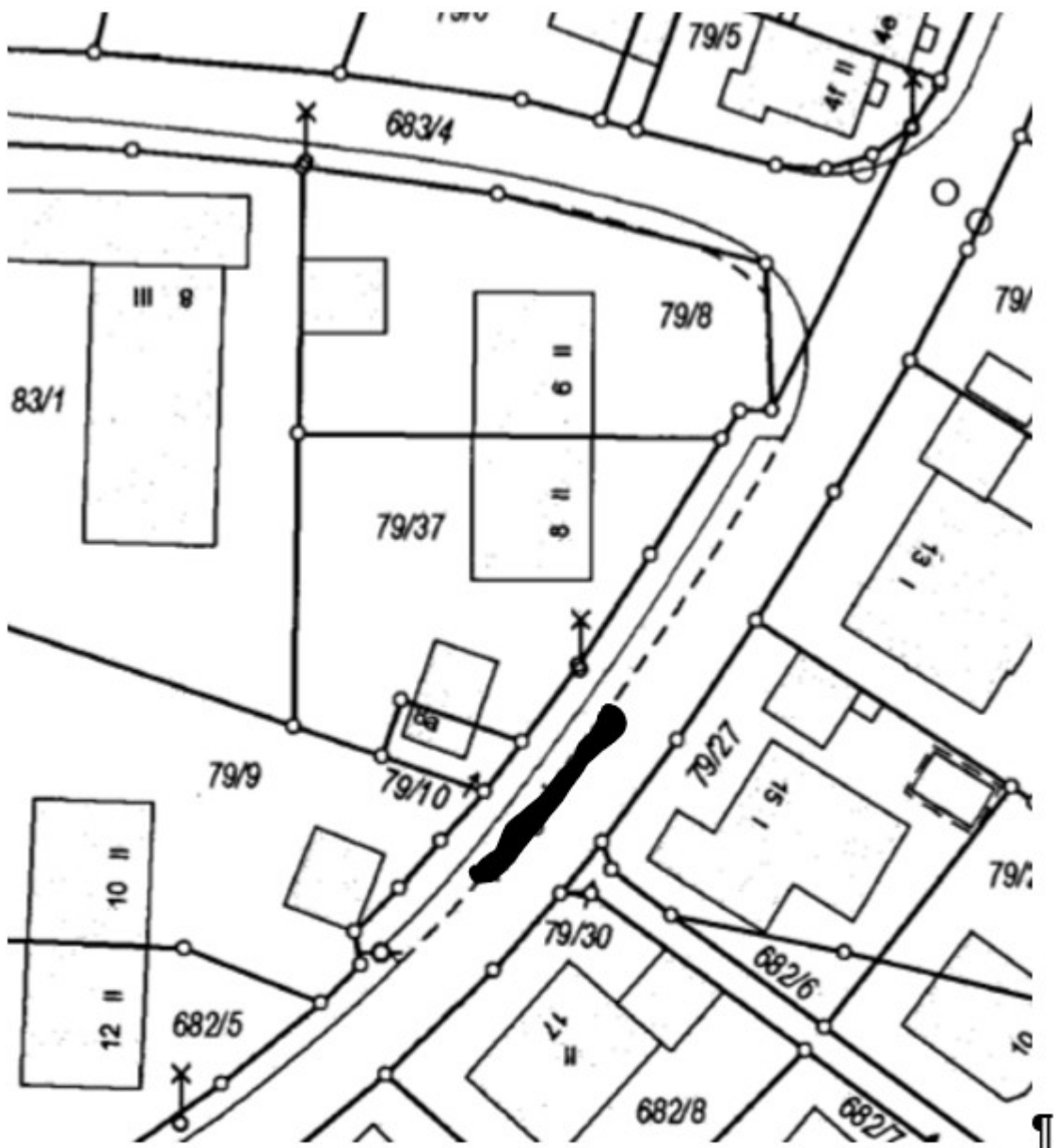
Die Klägerinnen wenden sich mit ihrer Klage gegen eine dem Beigeladenen von der Stadt N. erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und einem Fahrradhaus.

2

Der Beigeladene ist Eigentümer des Grundstücks mit der FINr. ... der Gemarkung ... im ... in ..., welches eine Grundfläche von 672 m² aufweist. Nördlich hiervon liegt das im gemeinschaftlichen Eigentum der Klägerinnen stehende Grundstück FINr. ... im ..., das eine Grundfläche vom 722 m² hat. Die beiden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. ... der Stadt N., der aus dem Bebauungsplan Nr. ... des ehemaligen Marktes ... vom 20. Januar 1968 übernommen wurde. Ziffer 5 von dessen „weiteren Festsetzungen“ setzt für das Plangebiet die offene Bauweise fest. Für die streitgegenständlichen Grundstücke sieht der Bebauungsplan Baugrenzen vor und enthält Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse (E+3 – Höchstgrenze). Derzeit sind die streitgegenständlichen Grundstücke mit an der gemeinsamen Grundstücksgrenze deckungsgleich aneinander gebauten Doppelhaushälften mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bebaut.

3

Die Grundstückssituation wird durch den Lageplan verdeutlicht:



4

Der Beigeladene beantragte erstmals am 23. Januar 2023 unter dem behördlichen Aktenzeichen ... eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten mit einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen anstelle der bestehenden Doppelhaushälfte, welche abgerissen

werden sollte. Die mit Bescheid vom 11. Mai 2023 erteilte Baugenehmigung hob die Beklagte mit Bescheid vom 7. Mai 2024 auf, nachdem das Verwaltungsgericht Ansbach mit Beschluss vom 12. Oktober 2023 (AN 9 S 23.1256) die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage (AN 9 K 23.1257) der Mutter der Klägerin zu 1) und der Klägerin zu 2) angeordnet hatte und auch die hiergegen erhobene Beschwerde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 2. Februar 2024 (9 CS 23.1963) zurückgewiesen worden war.

5

Mit Bauantrag vom 24. Juli 2024 beantragte der Beigeladene daraufhin eine Baugenehmigung für die „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und einem Fahrradhaus“ unter Beseitigung der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. ... Ausweislich der eingereichten Planunterlagen sollte der Anbau an die Doppelhaushälfte auf dem Grundstück der Klägerinnen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze profilgleich auf einer Breite von 9,94 m erfolgen. Die geplante 15,57 m lange Doppelhaushälfte sollte neben dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ein ausgebauten Dachgeschoss mit Kniestock erhalten. Die Doppelhaushälfte der Klägerinnen weist ausweislich der Planunterlagen aus dem Jahr 1971 eine Länge von 11,95 m auf. Die Dachneigung des Neubaus sollte 37,3° betragen, die Firsthöhe 10,54 m und die Traufhöhe 6,78 m. Im südlichen Bereich der zum Garten ausgerichteten Westseite sollte quer zum Hauptbaukörper ein 7,32 m breites und 3 m langes Zwerchhaus mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Balkonen angebaut werden, dessen Giebel dieselbe Höhe wie der Giebel des Hauptbaukörpers erreichen sollte. Nach dem in den Bauakten befindlichen Abstandsflächenplan, auf den Bezug genommen wird, löst das Hauptgebäude nach Norden zum klägerischen Grundstück keine Abstandsflächen aus.

6

Mit Bescheid vom 28. Oktober 2024 erteilte die Beklagte für das beantragte Vorhaben die Baugenehmigung unter Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... wegen Überschreitung der Baugrenzen nach Osten durch das Hauptgebäude, wegen Überschreitung der Baugrenzen nach Westen durch die geplanten Balkone und die geplante Terrasse, wegen der Errichtung eines Kniestocks, wegen Nichteinhaltung der festgesetzten Dachneigung (festgesetzt 30 Grad, geplant 37,3 Grad) und wegen der Errichtung eines Fahrradhauses. Gleichzeitig wurde nach Art. 63 Abs. 3 BayBO i.V.m. § 6 der Satzung der Stadt N. über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) eine Abweichung zugelassen von § 2 StS wegen der Forderung von fünf Kfz-Stellplätzen und zehn Fahrradabstellplätzen und von § 3 Abs. 2 StS wegen der Anrechnung eines um 2.500,00 EUR je Kfz-Stellplatz verminderten Ablösungsbetrags für drei abgelöste Kfz-Stellplätze. Zudem wurde die Genehmigung zur Beseitigung des Baumbestands bezüglich des im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Baumbestandes Birke Nr. 1 mit 125 cm Stammumfang erteilt. Ein Abdruck der Baugenehmigung wurde den Klägerinnen am 9. November 2024 und am 16. November 2024 zugestellt.

7

Mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 6. Dezember 2024, bei Gericht am selben Tag eingegangen, erhoben die Klägerinnen gegen diesen Bescheid Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach und stellten unter dem gerichtlichen Aktenzeichen AN 9 S 24.3109 einen Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO mit dem Ziel, die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen. Zur Begründung der Klage wurde im Wesentlichen vorgetragen, die Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze sie in ihren Rechten. Das Vorhaben entspreche schon nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ..., da für das streitgegenständliche Grundstück ausschließlich Bebauung mit E + 1 zulässig sei. Die Wirksamkeit der Festsetzung E + 3 wird in Zweifel gezogen. Außerdem wahre der Neubau nicht den Doppelhauscharakter i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO. Dies ergebe sich schon aus der Vielzahl der erforderlichen Befreiungen. Auch müsse man den Gesamteindruck des Gebäudes beachten. Aus der Trauf- und Firsthöhe, die dem Nachbargebäude entsprächen, folge gerade nicht die Gleichwertigkeit und Wechselseitigkeit der Gebäude, da es sich um einen von sämtlichen Gebäuden der Nachbarschaft abweichenden und die Baugrenzen überschreitenden erheblichen Anbau handle. Zusammen mit seiner Länge für die zusätzlichen Wohneinheiten trete dieser sehr deutlich in Erscheinung. Das geplante Vorhaben sei 3,62 m länger als die Bestandsgebäude, was bereits für sich genommen die Einheitlichkeit aufhebe. Dieser Eindruck werde noch dadurch verstärkt, dass First- und Traufhöhe identisch seien (und daher die nur an einer Seite des Doppelhauses erteilte Abweichung die Symmetrie optisch deutlicher störe) und die Fensteranordnung aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten, der Kniestockabweichung und der abweichenden Dachneigung

deutlich unterschiedlich sei. Das geplante Vorhaben sei insgesamt derart überdimensioniert, dass das Bestandsgebäude der Klägerinnen nur noch als Anhängsel erscheine; die Einheitlichkeit und der Doppelhauscharakter würden aufgehoben. Das Vorhaben verstoße auch gegen das Rücksichtnahmegebot i.S.v. § 15 BauNVO. Unter anderem führe der Zwerchgiebel zu einem erheblich reduzierten Lichteinfall bei den Klägerinnen.

8

Die Klägerinnen beantragten ursprünglich:

Der Bescheid der Beklagten vom 28. Oktober 2024 wird aufgehoben.

9

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

10

Zur Begründung führt sie aus, das Gebäude halte die Abstandsflächen ein. Eine Verletzung nachbarlicher Rechte durch die Erteilung von Befreiungen für die Überschreitung der östlichen und westlichen Baugrenzen durch das Hauptgebäude bzw. durch die Balkone und die Terrasse sei nicht ersichtlich. Entgegen der Ansicht der Klägerinnen liege zudem ein Doppelhaus vor. Beide Gebäudehälften wiesen straßenseitig eine einheitliche Außenwand auf, das Beigeladenengebäude greife First- und Traufhöhe des klägerischen Gebäudes auf. Auch die Dachform des bestehenden Gebäudes werde übernommen. Dass das Beigeladenengebäude mit 15,57 m länger sei als das Gebäude der Klägerinnen mit 11,95 m, hebe für sich allein die durch die restlichen Kriterien begründete Gleichwertigkeit und Wechselseitigkeit nicht auf. Gerade aufgrund der stark in Erscheinung tretenden gleichen First- und Traufhöhe erschienen die beiden Hälften als ein Gebäude. Dieser Eindruck bleibe trotz des Zwerchhauses erhalten. Hier sei insbesondere zu berücksichtigen, dass dieses einen Abstand zur Grenze einhalte und straßenseitig nicht in Erscheinung trete. Auch hinsichtlich seiner Baumasse trete das Zwerchhaus im Verhältnis zur Kubatur des restlichen Gebäudes nicht in Erscheinung.

11

Der Beigeladene beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

12

Zur Begründung trägt er vor, dass das Vorhaben nach den Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Ansbach und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes nunmehr an die Höhe des Nachbargebäudes angepasst worden sei, einen Höhen- und Tiefenversatz gebe es nicht mehr. Bei der Bewertung komme es maßgeblich darauf an, dass die beiden Häuser in wechselseitig vertretbarer und abgestimmter Weise aneinandergesetzt würden, also an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Wesentlichen übereinstimmten und zu einem wesentlichen Teil zusammengebaut seien. Dies sei vorliegend eingehalten. An der Grundstücksgrenze würden beide Häuser deckungsgleich aneinandergesetzt. Nur eine untergeordnete Rolle spiele die Frage, wie sich der Baukörper jenseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze verhalte. Die Doppelhausrechtsprechung stelle darauf ab, wie die Vorhaben „aneinandergesetzt“ seien. Maßgeblich sei daher, wie sich die wechselseitige Verträglichkeit an der Grundstücksgrenze auswirke. Die übrigen Abstandsflächen müssten und würden eingehalten werden. Im vorliegenden Fall werde jedoch auch die Kubatur im Wesentlichen vergleichbar sein. Durch die etwas größere Länge des Hauptbaukörpers sowie die Errichtung eines Zwerchhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich werde die wechselseitige Verträglichkeit der beiden Gebäude nicht aufgehoben. Im Übrigen gingen die Ausführungen der Klägerinnen fehl, da sie sich nicht auf nachbarschützende Vorschriften stützen könnten. Die erteilten Befreiungen beträfen einerseits Baugrenzen nach Osten und Westen, von denen die Klägerinnen (im Norden) nicht betroffen seien. Auch die Befreiung von der festgesetzten Dachneigung und die Errichtung eines Kniestocks beträfen örtliche Bauvorschriften, die ebenfalls nicht nachbarschützend seien.

13

Mit Beschluss vom 28. März 2025 (AN 9 S 24.3109) lehnte das Verwaltungsgericht Ansbach den Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ab und führte zur Begründung im Wesentlichen aus, die in der Hauptsache

erhobene Anfechtungsklage werde aller Voraussicht nach erfolglos bleiben. Das streitgegenständliche Gebäude wahre gemeinsam mit dem Nachbargebäude den Charakter eines Doppelhauses, sodass es gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO ohne Einhaltung seitlicher Abstandsflächen entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfe. Die hiergegen gerichtete Beschwerde wies der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 31. Juli 2025 (9 CS 25.772) zurück. Die Erfolgsaussichten der Hauptsacheklage seien zum Entscheidungszeitpunkt als offen anzusehen; die Abwägung der gegenseitigen Interessen ergebe ein Überwiegen des Interesses des Beigeladenen am Sofortvollzug seiner Baugenehmigung. Die größere Länge des Bauvorhabens und dessen Zwerchhaus würden zwar an sich den Doppelhauscharakter nicht aufheben. Dadurch, dass der First aber auf gleicher Höhe wie der First des Hauptdaches liege, wirke dieses um 90 Grad zur Hauptfirstrichtung gedrehte Zwerchhaus nicht mehr als untergeordneter Anbau, sondern werde von außen deutlich als abweichende Dachgestaltung wahrgenommen. Anders als beispielsweise bei einem um einen Meter tiefer gelegenen First beeinträchtige er dadurch die bauliche Einheit des Gesamtkörpers sichtbar.

14

Mit Bauantrag vom 22. Oktober 2025 reichte der Beigeladene abgeänderte Pläne ein, in denen der Dachfirst des Zwerchhauses leicht abgesenkt wurde und nun eine Höhe von 9,47 m erreicht, was der Höhe des Dachabschlusses der Dachgaube auf der Westseite des Hauptbaukörpers entspricht. Das Zwerchhaus ist unverändert dreigeschossig, sein Satteldach weist nun aber aufgrund der niedrigeren Firsthöhe eine geringere Neigung auf. Im Übrigen soll das Bauvorhaben unverändert bleiben.

15

Mit Bescheid vom 19. Januar 2026 (Aktenzeichen ...) erteilte die Beklagte dem Beigeladenen unter Abänderung des Bescheides vom 28. Oktober 2024 eine Änderungsbaugenehmigung.

16

Der Beigeladenenvertreter teilte mit Schriftsatz vom 26. Februar 2026 mit, dass die Umplanung erfolgt sei, um den Bedenken des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes am einheitlichen Erscheinungsbild des Gebäudes als Doppelhaus zu begegnen.

17

Mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 23. Februar 2026 stellten die Klägerinnen ihre Klage um und beantragen nunmehr:

18

Der Bescheid der Beklagten vom 28. Oktober 2024 (Az. ...) wird in der Fassung, die er durch den Bescheid der Beklagten vom 19. Januar 2026 (Az. ...) erfahren hat, aufgehoben.

19

In der mündlichen Verhandlung am 21. April 2026 waren die Beteiligten anwesend und verhandelten zur Sache.

20

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten, auf die Gerichtsakte des vorliegenden Verfahrens und des Eilverfahrens (AN 9 S 24.3109) und auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

22

1. Die Klage ist zulässig, insbesondere innerhalb der Klagefrist erhoben. Die Umstellung der Klage dahingehend, dass nunmehr die Aufhebung der Baugenehmigung vom 28. Oktober 2024 in der Gestalt begehrt wird, die sie durch die Änderungsbaugenehmigung vom 19. Januar 2026 erhalten hat, stellt eine sachdienliche und damit zulässige Klageänderung dar (§ 91 Abs. 1 Alt. 2 VwGO). Zudem hat sich die Beklagte auf die geänderte Klage in der mündlichen Verhandlung ohne Widerspruch eingelassen und damit in die Klageänderung eingewilligt (§ 91 Abs. 2 VwGO).

23

2. Die Klage ist jedoch unbegründet. Die streitgegenständliche Baugenehmigung der Stadt N. vom 28. Oktober 2024 ist in der Gestalt, die sie durch den Änderungsbescheid vom 19. Januar 2026 erhalten hat, rechtmäßig und verletzt die Klägerinnen nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

24

Der Nachbar kann die Baugenehmigung mit dem Ziel der Aufhebung nur dann erfolgreich angreifen, wenn sie rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die nicht nur im Interesse der Allgemeinheit erlassen sind, sondern gerade dem Schutz eines von der Allgemeinheit abgrenzbaren Personenkreises, namentlich des betroffenen Nachbarn, zu dienen bestimmt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Das ist der Fall, wenn in dieser Norm das geschützte Interesse, die Art seiner Verletzung und der Kreis der geschützten Personen hinreichend klargestellt und bestimmt sind (ständige Rechtsprechung, vgl. BVerwG, U.v. 28.4.1967 – IV C 10.65; U.v. 15.7.1987 – 4 C 56/83; U.v. 26.9.1991 – 4 C 5.87; BVerwGE 89, 69; BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – m.w.N. – juris). Weiter ist nur die Verletzung von drittschützenden Normen maßgeblich, die zum Prüfungsumfang im bauaufsichtlichen Verfahren gehören. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung ist darauf beschränkt, ob durch die angegriffene Baugenehmigung Vorschriften verletzt werden, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln und die zum Prüfungsmaßstab der Baugenehmigung gehören.

25

Im vorliegenden Fall wurde das streitgegenständliche Bauvorhaben rechtmäßig im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO geprüft. Prüfungsgegenstand waren die Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach den §§ 29 bis 38 BauGB, die Vorschriften über die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und beantragte Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 BayBO. Daran gemessen kann eine Verletzung von Nachbarrechten nicht erkannt werden. Im Einzelnen ist Folgendes auszuführen:

26

a) Das streitgegenständliche Vorhaben verstößt nicht gegen abstandsflächenrechtliche Vorschriften. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen zu anderen oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Diese dürfen sich gemäß Art. 6 Abs. 3 Hs. 1 BayBO nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken und müssen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Baugrundstück selbst liegen. Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO bestimmt jedoch, dass Abstandsflächen vor solchen Außenwänden nicht erforderlich sind, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Diese Regelung räumt dem Städtebaurecht den Vorrang ein, soweit dieses die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand regelt. Dies betrifft primär Fälle der geschlossenen Bauweise. Im Fall der offenen Bauweise kann Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO einschlägig sein bezüglich der aneinander liegenden Außenwände von Doppelhaushälften. Vorliegend setzt der Bebauungsplan Nr. 4019 die offene Bauweise fest (Ziffer 5 der „weiteren“ textlichen Festsetzungen), was zur Folge hat, dass nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (1962) Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichten werden dürfen. Ein Doppelhaus ist demnach eine Modifikation der offenen Bauweise.

27

Bei einem Doppelhaus handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, B.v. 11.3.1991 – 4 B 4.91; U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98; B.v. 10.4.2012 – 4 B 42.11; U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – alle juris) um eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit, also zu einem Gesamtbaukörper, zusammengefügt werden. Das so entstandene Gesamtgebäude wird „mit seitlichem Grenzabstand“, das heißt mit einem Grenzabstand vor den äußeren Seitenwänden des Gesamtbaukörpers errichtet. Kein Doppelhaus bilden demnach zwei Gebäude, die sich zwar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbständige Baukörper erscheinen. Das bei der offenen Bauweise herrschende Gebot der seitlichen Grenzabstände kann nur auf der Grundlage der Gegenseitigkeit überwunden werden, indem die aneinandergrenzenden Nachbarn wechselseitig auf die Einhaltung von Abständen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze verzichten. Dieser Verzicht erweitert einerseits die Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstücks, belastet das Verhältnis aber gleichzeitig durch den Verlust von Freiflächen, die dem Wohnfrieden dienen. Er bindet die Nachbarn in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein. Erforderlich ist daher, wenn als Bauweise die offene Bauweise

mittels Doppelhäusern festgesetzt ist, dass die beiden „Haushälften“ in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden. Insofern enthält das Erfordernis der baulichen Einheit quantitative und qualitative Elemente. Nicht erforderlich ist, dass die Doppelhaushälften gleichzeitig oder deckungsgleich errichtet werden. Es ist möglich, dass die ein Doppelhaus bildenden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zueinander versetzt oder gestaffelt aneinandergesetzt werden. In welchem Umfang die beiden Haushälften aneinandergesetzt sein müssen, lässt sich demnach weder abstraktgenerell noch mathematischprozentual festlegen. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12/98 – juris Rn. 17-23). Kein Doppelhaus entsteht etwa dann, wenn ein Gebäude gegen das andere an der gemeinsamen Grundstücksgrenze so stark versetzt wird, dass ein vorderer oder rückwärtiger Versprung den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst (vgl. BVerwG, a.a.O. Rn. 22). Von einem Doppelhaus ist auch dann nicht mehr auszugehen, wenn die beiden Häuser als zwei eigenständige Baukörper erscheinen (Vgl. BVerwG, a.a.O. Rn. 19).

28

Als quantitative Kriterien können bei der Beurteilung der wechselseitigen Verträglichkeit insbesondere die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe, die Bebauungstiefe und -breite sowie das durch diese Maße im Wesentlichen bestimmte oberirdische Brutto-Raumvolumen herangezogen werden. Qualitative Kriterien können die Dachgestaltung und die sonstige Kubatur des Gebäudes sein (vgl. BVerwG, B.v. 10.4.2012 – 4 B 42.11 – juris Rn. 12; BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 16).

29

Ausgehend von diesen Maßstäben ist die 9. Kammer des Verwaltungsgerichts Ansbach in ihrer vormaligen Besetzung im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (AN 9 S 24.3109), dem noch die Baugenehmigung in ihrer ursprünglichen Fassung vom 28. Oktober 2024 zugrunde lag, nach summarischer Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass das Bauvorhaben zusammen mit dem angrenzenden Nachbargebäude ein Doppelhaus i.S.d. höchststrichterlichen Rechtsprechung bilde. Der 9. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ging in seiner Entscheidung über die hiergegen gerichtete Beschwerde davon aus, dass es sich um einen Grenzfall handle und die Erfolgsaussichten der Hauptsache daher offen seien (vgl. BayVGh, B.v. 31.7.2025 – 9 CS 25.772 – juris Rn. 26). Dass das Beigeladenengebäude in Nord-Süd-Richtung länger werden sollte als das der Klägerinnen und es in einer Entfernung von 8 m von der Grundstücksgrenze über eine Breite von 7,32 m über 3 m zuzüglich der Balkontiefe von 2,25 m nach Westen hinausragen sollte, beeinträchtigt für sich genommen den Doppelhauscharakter nicht. Kritisch gesehen wurde allerdings, dass der – an sich nicht zu beanstandende – Anbau von 3 m Richtung Westen mit einem Satteldach versehen werden sollte, dessen Firstlänge knapp 8 m betragen sollte und damit etwa zwei Drittel der Firstlänge des klägerischen Gebäudes. Dadurch, dass der First auf gleicher Höhe mit dem First des Hauptdaches liegen sollte, wirke er nicht mehr als dem Hauptfirst untergeordneter Zwerggiebel und somit als untergeordneter Bestandteil des Gebäudes, sondern werde von außen deutlich als abweichende Dachgestaltung wahrgenommen. Anders als bei einem um 1 m niedriger gelegenen First werde die bauliche Einheit des Gesamtbaukörpers sichtbar beeinträchtigt. Zu berücksichtigen sei zudem, dass beide Gebäude eine unterschiedliche Zahl an Vollgeschossen aufwiesen. Da in den Bauplänen die Gliederung des klägerischen Gebäudes nicht eingezeichnet sei, könne man im Eilverfahren nicht beurteilen, wie stark sich dieser Unterschied auswirke.

30

Im hier zu entscheidenden Hauptsacheverfahren ist die Baugenehmigung in der Form, die sie durch die Änderungsgenehmigung der Beklagten vom 19. Januar 2026 erhalten hat, streitgegenständlich. Der First des Zwerchhauses liegt nun 1 m niedriger. In den Plänen ist jetzt auch die Gliederung des klägerischen Nachbargebäudes dargestellt. Vor diesem Hintergrund geht die 9. Kammer des Verwaltungsgerichts Ansbach in ihrer jetzigen Besetzung weiterhin davon aus, dass das nunmehr streitgegenständliche Bauvorhaben zusammen mit dem Nachbargebäude noch als Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO anzusehen ist. Ausschlaggebend sind folgende Erwägungen: Zwar ist das Gebäude des Beigeladenen mit einer Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von 15,57 m etwa ein Drittel länger als das nur 11,95 m lange klägerische Gebäude. Allein dieser Umstand führt jedoch nicht dazu, dass es als eigenständiger Baukörper hervortritt und das Nachbargebäude nur noch wie dessen Anhängsel wirkt. Weiter verfügt es über drei Vollgeschosse, wohingegen das Haus der Klägerinnen nur zwei Vollgeschosse hat. Während das klägerische Gebäude jedoch ein hohes Kellergeschoss, darüberliegend ein Erdgeschoss als Hochparterre

und unterhalb der Dachtraufe ein 1. Obergeschoss aufweist, ist das Erdgeschoss des streitgegenständlichen Bauvorhabens ebenerdig. Darüber befindet sich das 1. Obergeschoss. Das 2. Obergeschoss verschwindet aufgrund des Kniestocks gleichsam im Bereich des Daches und tritt nach außen nicht als Vollgeschoss in Erscheinung, sondern wirkt wie ein Dachgeschoss. Diese Aufteilung führt lediglich dazu, dass die Fassadenfenster der beiden Gebäude in der Höhe leicht zueinander versetzt sind. Trotz Schaffung eines zusätzlichen Vollgeschosses erreicht der Hauptbaukörper des Beigeladenengebäudes durch die genannte Aufteilung aber dieselbe Trauf- und Firsthöhe wie das klägerische Gebäude. Beide Gebäude werden also profilgleich aneinanderggebaut, es bleiben ein einheitlicher Dachfirst und straßenseitig eine einheitliche Gebäudeflucht erhalten, sodass durch die unterschiedliche Geschossigkeit die harmonische Gesamterscheinung nicht aufgehoben wird.

31

Auch das geplante Zwerchhaus hebt den Doppelhauscharakter nicht auf. Wie dargestellt, fordert der Begriff des Doppelhauses keine Spiegelbildlichkeit, sondern wechselseitige Verträglichkeit. Er lässt dem Neubau insofern Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand. Vorliegend fällt ins Gewicht, dass das Zwerchhaus nicht grenzständig an das Hauptgebäude angebaut ist. Zwar wäre – wie die Kammer bereits im Eilverfahren ausführte – die ausschließliche Betrachtung der Ausmaße der beiden Gebäude an der gemeinsamen Grenze zu kurz gegriffen. Gleichwohl stellt der Anbau des Zwerchhauses in einem Abstand von etwa 8 m zur Grundstücksgrenze die wechselseitige Verträglichkeit im Sinne dessen, was den Klägerinnen zugemutet wird, weit weniger in Frage, als es etwa ein grenzständiger Anbau täte. Durch den deutlichen Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze wird auch auf der Gebäuderückseite der Eindruck eines einheitlichen Baukörpers nicht aufgehoben. Dadurch dass der Dachfirst des Zwerchhauses in der Höhe nunmehr optisch deutlich unter dem Hauptfirst bleibt, behält das Zwerchhaus gerade noch seinen Charakter als zwar großer, aber gegenüber dem Hauptbaukörper dennoch untergeordneter Anbau. Das Zwerchhaus hält zudem die Abstandsflächen zum Grundstück der Klägerinnen ein und greift damit in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht nicht in das gegenseitige Austauschverhältnis der Nachbarn an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein.

32

Somit hat der Hauptbaukörper des streitgegenständlichen Anwesens bauplanungsrechtlich keine seitlichen Abstandsflächen einzuhalten (Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO). Ein Abstandsflächenverstoß liegt nicht vor.

33

b) Die Klägerinnen können sich nicht mit Erfolg auf einen Verstoß des streitgegenständlichen Bauvorhabens gegen die Festsetzung der offenen Bauweise im Bebauungsplan Nr. 4019 berufen. Wenn der Bebauungsplan die offene Bauweise festsetzt und sich aus der zeichnerischen Darstellung – wie hier – ergibt, dass die Bebauung auf dem klägerischen Grundstück und dem Grundstück des Beigeladenen in Form eines Doppelhauses zu erfolgen hat, kommt dieser Festsetzung drittschützende Wirkung zu. Der Grundstücksnachbar kann dann nämlich verlangen, dass sein jeweiliger Nachbar die Doppelhausssituation nicht aufhebt (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – juris Rn. 27 m.w.N.; BayVGh, B.v. 31.7.2025 – 9 CS 25.772 – juris Rn. 24). Das streitgegenständliche Bauvorhaben verstößt indes nicht gegen diese Festsetzung, da es sich – wie unter a) dargestellt – noch im Rahmen dessen bewegt, was gemeinsam mit dem klägerischen Wohngebäude als Doppelhaus zu qualifizieren ist.

34

c) Ein Abwehranspruch besteht auch nicht wegen der mit der Baugenehmigung erteilten Befreiungen. Die Klägerinnen werden hierdurch nicht unzumutbar in ihren Rechten verletzt – das Rücksichtnahmegebot ist insofern nicht verletzt. Ein darüber hinausgehender Abwehranspruch besteht nicht.

35

Bei Befreiungen von bauplanerischen Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hängt der Umfang des Nachbarrechtsschutzes davon ab, ob die Festsetzungen, von deren Einhaltung dispensiert wird, Drittschutz vermitteln oder nicht. Bei einer Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung ist der Nachbar schon dann in seinen Rechten verletzt, wenn die Befreiung rechtswidrig ist, weil eine der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist. Bei einer Befreiung von einer Festsetzung, die nicht (auch) den Zweck hat, die Rechte der Nachbarn zu schützen, steht dem Nachbarn über den Anspruch auf hinreichende Würdigung seiner nachbarlichen Interessen hinaus kein Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde zu (vgl. BVerwG, B.v. 8.7.1998 – 4 B 64.98 – juris Rn. 5; BayVGh, B.v.

27.6.2018 – 9 ZB 16.1012 – juris Rn. 11; B.v. 29.8.2014 – 15 CS 14.615 – juris; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 33). Drittschutz wird insofern lediglich durch das Gebot, die nachbarlichen Interessen zu würdigen, vermittelt, weil die Baugenehmigungsbehörde in qualifizierter und individualisierter Weise auf die schutzwürdigen Belange des jeweiligen Nachbarn zu achten hat. Unter welchen Voraussetzungen die Rechte des Nachbarn verletzt sind, bemisst sich ausschließlich nach den vom Bundesverwaltungsgericht zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelten Maßstäben, welches bei einer Befreiungsentscheidung über das Tatbestandsmerkmal „Würdigung nachbarlicher Interessen“ in § 31 Abs. 2 BauGB Einzug in die Zulässigkeitsprüfung findet.

36

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4019 zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur (Un-) Zulässigkeit eines Kniestocks und zu der einzuhaltenden Dachneigung von 30 Grad, von denen vorliegend Befreiungen erteilt wurden, sind allesamt erkennbar nicht drittschützend. Festsetzungen in Bebauungsplänen haben in der Regel nicht schon aus sich heraus drittschützende Wirkung, da ein Bebauungsplan grundsätzlich ausschließlich im öffentlichen Interesse liegende Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung trifft (vgl. BVerwG, B.v. 9.10.1991 – 4 B 137.91 – juris; BayVGh, B.v. 22.2.2017 – 15 CS 16.1883 – juris Rn. 13). Ob einer Festsetzung ausnahmsweise Drittschutz zukommt, ist maßgeblich vom Willen der planenden Gemeinde abhängig, der durch Auslegung zu ermitteln ist (vgl. BVerwG, B.v. 19.10.1995 – 4 B 215.90 – juris). Vorliegend kann ein entsprechender planerischer Wille weder den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen noch der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 des ehemaligen Marktes Kornburg vom 6. November 1967 entnommen werden. Die Klägerinnen können Drittschutz insofern nur nach den Maßstäben des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme in Anspruch nehmen. Ein Verstoß hiergegen durch Zulassung einer Dachneigung von 37,3 Grad und eines Kniestockes ist fernliegend. Soweit die Befreiung von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach Westen dazu führt, dass der Beigeladene das Zwerchhaus und Balkone errichten darf, kann eine unzumutbare Beeinträchtigung ebenfalls nicht erkannt werden. Die Balkone und das Zwerchhaus halten nach Norden zum Grundstück der Klägerinnen hin die Abstandsflächen ein, eine unzumutbare Beeinträchtigung durch eine von ihnen ausgehende Verschattungswirkung oder neu geschaffene Einblicksmöglichkeiten ist nicht zu erwarten, zumal letztere lediglich den Garten des klägerischen Grundstücks betreffen würden.

37

d) Unerheblich ist, ob die Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse von E + 3 im Bebauungsplan Nr. 4019 wirksam ist. Sollte die Festsetzung wirksam sein, so handelt es sich hierbei ausweislich der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes um eine Höchstgrenze, die vom streitgegenständlichen Bauvorhaben unterschritten wird. Außerdem sind Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wie der Anzahl der Vollgeschosse grundsätzlich nicht drittschützend (vgl. BVerwG, B.v. 23.6.1995 – 4 B 52.95; BayVGh, B.v. 18.12.2017 – 9 CS 17.345; B.v. 31.7.2025 – 9 CS 25.772 – alle juris). Ein entsprechender Wille des plangebenden ehemaligen Marktes Kornburg, dass die Festsetzung abweichend von der Regel ausnahmsweise drittschützende Wirkung haben sollte, ist nicht ersichtlich. Insofern gilt oben Gesagtes. Sollte die Festsetzung unwirksam sein, ist auf § 34 Abs. 1 BauGB abzustellen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vermittelt diese Norm jedoch grundsätzlich keinen Drittschutz. Für die Frage, ob die Klägerinnen in nachbarlichen Rechten verletzt sind, kommt es alleine darauf an, ob das Gebot der Rücksichtnahme verletzt ist, welches in diesem Fall über den Begriff des „Einfügens“ Eingang in die Zulässigkeitsprüfung findet (vgl. BayVGh, B.v. 20.5.2020 – 9 ZB 18.2585; B.v. 12.2.2019 – 9 CS 18.2305 – juris m.w.N.). Angesichts der Tatsache, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben dieselbe absolute Höhe erreichen soll wie das klägerische Wohngebäude, ist eine unzumutbare Beeinträchtigung fernliegend, sodass es keiner Befassung mit den Maßstäben des Gebots der Rücksichtnahme bedarf.

38

Nach alledem war die Klage abzuweisen.

39

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO, wonach der unterliegende Teil die Kosten des Verfahrens trägt.

40

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