

Titel:

Doppelhauscharakter und Rücksichtnahmegebot bei grenzständigem Bauvorhaben

Normenkette:

BauGB § 30, § 34 Abs. 1

Leitsätze:

1. Ein grenzständiges Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich wahrt den Doppelhauscharakter iSd § 34 Abs. 1 BauGB nur, wenn es mit dem verbleibenden Gebäudeteil eine bauliche Einheit bildet, die ein Mindestmaß an Übereinstimmung hinsichtlich quantitativer und qualitativer Kriterien aufweist. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bei einem Doppelhaus wird der Umfang bestehenden Baurechts mitbestimmt, sodass das Vorliegen eines Doppelhauses dazu führen kann, dass ein im Übrigen bestehendes Baurecht nicht vollständig ausgenutzt werden kann. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Doppelhausrechtsprechung, Rücksichtnahmegebot, Einfügen im Ortsbild, Grenzbebauung, bauliche Einheit, Zulassung der Berufung, Doppelhaus, Einfügen, grenzständiges Bauvorhaben, Innenbereich

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 11.08.2025 – M 8 K 23.3977

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 25.000,-- Euro festgesetzt.

Gründe

1

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 VwGO nicht vorliegen.

2

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen des Zulassungsvorbringens keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Der Senat teilt die Auffassung des Erstgerichts, dass die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten positiven Vorbescheids für die Errichtung des straßenseitig geplanten Doppelhauses samt zweier Garagen hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

3

Das Verwaltungsgericht hat die Abweisung der Klage darauf gestützt, dass das klägerische Bauvorhaben gegen das gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Begriff des „Einfügens“ enthaltene Rücksichtnahmegebot in seiner besonderen Ausprägung in Form der Grundsätze der sogenannten Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verstoße.

4

Ist ein unbeplanter Innenbereich in offener Bauweise bebaut, fügt sich nach der sogenannten Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein grenzständiges Vorhaben grundsätzlich nicht nach der Bauweise im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ein, wenn es unter Beseitigung eines bestehenden Doppelhauses grenzständig errichtet wird, ohne mit dem verbleibenden Gebäudeteil ein Doppelhaus zu bilden. Ein solches Vorhaben verstößt gegenüber dem Eigentümer der bisher bestehenden Doppelhaushälfte grundsätzlich gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – BVerwGE 148, 290 – juris LS). Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die

dadurch entsteht, dass zwei selbständig benutzbare Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze derart zusammengebaut werden, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden und als bauliche Einheit erscheinen. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – BVerwGE 110, 355 – juris LS 2; B.v. 23.4.2013 – 4 B 17.13 – juris Rn. 5). Die Qualifizierung zweier Gebäude als Doppelhaus hängt nicht allein davon ab, in welchem Umfang die beiden Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind. Hinzukommen muss vielmehr ein Mindestmaß an Übereinstimmung der beiden Gebäude. Insoweit geht es um eine spezifische Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, die darin liegt, dass das Doppelhaus den Gesamteindruck einer offenen aufgelockerten Bebauung nicht stört, eben weil es als ein Gebäude erscheint (vgl. BVerwG, U.v. 19.3.2015 – 4 C 12.14 – juris Rn. 19). Ob zwei grenzständige Gebäude ein Doppelhaus bilden, lässt sich weder abstraktgenerell noch mathematischprozentual bestimmen. Es bedarf vielmehr einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte (vgl. BVerwG, B.v. 14.9.2015 – 4 B 16.15 – juris Rn. 5). In quantitativer Hinsicht können bei der Beurteilung der Verträglichkeit des Aneinanderbauens insbesondere die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe, die Bebauungstiefe und -breite sowie das durch diese Maße im Wesentlichen bestimmte oberirdische Brutto-Raumvolumen zu berücksichtigen sein. In qualitativer Hinsicht kommt es unter anderem auch auf die Dachgestaltung und die sonstige Kubatur des Gebäudes an (vgl. BayVGh, B.v. 18.4.2023 – 2 CS 22.2126 – juris Rn. 4). An einem Doppelhaus fehlt es daher dann, wenn zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze zwar vollständig aneinandergelagert sind, jedoch wegen des Fehlens eines Mindestmaßes an Übereinstimmung mit dem zugehörigen Nachbarhaus nicht als bauliche Einheit erscheinen (vgl. BVerwG, B.v. 10.4.2012 – 4 B 42.11 – ZfBR 2012, 478). So kann der Eindruck eines einseitigen Grenzbaus entstehen, wenn ein nicht grenzständiger Anbau wegen seiner Abmessungen die bisherige Doppelhaushälfte so massiv verändert, dass die beiden Gebäude nicht mehr als bauliche Einheit in Erscheinung treten (vgl. BVerwG, B.v. 10.4.2012 – 4 B 42.11 – juris Rn. 9); insbesondere wenn sich eine Haushälfte nach ihren Dimensionen nicht mehr dem Gesamtbaukörper unterordnet, sondern die Grundstückssituation in erheblicher Weise dominiert (vgl. BayVGh, B.v. 10.1.2018 – 1 ZB 15.1039 – juris Rn. 5; OVG NW, U.v. 19.4.2012 – 10 A 1035/10 – juris Rn. 37).

5

Unter Anwendung dieser Maßstäbe ist das Verwaltungsgericht zutreffend davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben der Klägerin zum Verlust des bestehenden Doppelhauscharakters führen würde. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass das streitgegenständliche Vorhaben zwar mit dem geplanten Garagengebäude auf einer Länge von 4 m zunächst profilgleich und mit identischer Trauf- und Firsthöhe an die Gebäudeflucht der eingeschossigen Bestandsbebauung des Nachbargrundstücks anschliesse. Das in östlicher Richtung sodann geplante Hauptgebäude springe jedoch auf seiner Südseite um ca. 1 m, auf seiner Nordseite um etwa 2,5 m vor die Gebäudeaußenwand des Nachbargebäudes. Das Vorhaben solle zweigeschossig zuzüglich Satteldach sowie einer Wand- bzw. Firsthöhe von „ca. 6 m“ bzw. „ca. 10 m“ ausgeführt werden. Doppelgarage und Hauptbaukörper des Vorhabens wiesen zusammen eine Grundfläche 165,37 m² auf, wohingegen die Grundfläche des Hauptgebäudes auf dem angrenzenden Grundstück etwa 98,4 m², bei Einrechnung der Garage 126,07 m² betrage. Vorliegend entstünde mithin ein Baukörper, der in seiner Dimension und seinem Volumen dazu führe, dass ein Zusammenhang mit der benachbarten Doppelhaushälfte nicht mehr erkennbar wäre; es würde der Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus hervorgerufen werden. Hinzu komme, dass der geplante Hauptbaukörper seinerseits aus zwei Doppelhaushälften bestehen solle und daher selbst als „Doppelhaus“ in Erscheinung trete. Der bei Realisierung des Vorhabens entstehende Gesamtbaukörper wirke damit nicht mehr als eine von den einzelnen Gebäuden gebildete Einheit; vielmehr entstünden mehrere, selbständige Baukörper.

6

Die hiergegen vorgebrachten Einwände der Klägerin vermögen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils zu begründen.

7

1.1. Entgegen der klägerischen Behauptung hat das Erstgericht die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – BVerwGE 148, 290), nach der zur Wahrung des Doppelhauscharakters die Gebäudehälften nicht identisch errichtet sein müssen, berücksichtigt. So hat es explizit die von der Klägerin benannte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in seinen Entscheidungsgründen aufgegriffen und die dort festgelegten Maßstäbe seiner Entscheidung zugrunde

gelegt (vgl. UA Rn. 23 ff.). Dementsprechend hat es ausgeführt, dass – wie von der Rechtsprechung gefordert und von der Klägerin angeführt – eine Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte notwendig ist und die Doppelhaus-Rechtsprechung nicht bedeutet, dass Häuser völlig deckungsgleich sein müssen (UA Rn. 23).

8

1.2. Soweit die Klägerin darauf verweist, dass alternativ zum streitgegenständlichen Bauvorhaben nur ein unmittelbarer Grenzanbau mit dem Hauptbaukörper, der eine größere Gebäudetiefe sowie Gebäudehöhe aufweisen würde, möglich sei, ist dies ohne rechtlichen Belang. Maßgeblich ist nur die Frage, ob das Vorhaben in der beantragten Form den Doppelhauscharakter wahrt; nicht jedoch mögliche Alternativplanungen. Im Übrigen müssten auch solche den Grundsätzen der Doppelhausrechtsprechung genügen. Ob und inwieweit eine größere Gebäudetiefe und Gebäudehöhe zulässig wären, kann nicht pauschal beantwortet werden, sondern muss vielmehr anhand des konkreten Bauvorhabens entschieden werden.

9

1.3. Darüber hinaus bemängelt die Klägerin, das Verwaltungsgericht hätte das im Übrigen bestehende, deutlich umfangreichere Baurecht auf dem klägerischen Grundstück im Rahmen der gebotenen Gesamtwürdigung berücksichtigen müssen. Hierzu ist anzumerken, dass die von der Klägerin insoweit herangezogene Entscheidung (BVerwG, U.v. 19.3.2015 – 4 C 12.14 – juris Rn. 20) die klägerische Annahme nicht stützt. Denn das Bundesverwaltungsgericht hat in dem dortigen Verfahren lediglich ausgeführt, dass für die Beurteilung, ob ein Doppelhaus (noch) vorliegt, eine Gesamtwürdigung der von ihm aufgestellten qualitativen und quantitativen Kriterien im Einzelfall vorgenommen werden muss und diese beiden nicht nur isoliert betrachtet werden dürfen. Zur Frage, ob unabhängig von der Wahrung des Doppelhauscharakters bestehendes Baurecht insoweit zu berücksichtigen ist, verhält es sich nicht. Ungeachtet dessen wird der Umfang bestehenden Baurechts im Falle des Vorliegens eines Doppelhauses hiervon mitbestimmt. Zwar kann unter Umständen eine Doppelhaushälfte den planerisch eröffneten Freiraum unter Umständen mehr ausschöpfen als die andere Hälfte (vgl. OVG NW, U.v. 19.4.2012 – 10 A 1035/10 – juris Rn. 36). Das Vorliegen eines Doppelhauses kann aber dazu führen, dass ein im Übrigen bestehendes Baurecht nicht vollständig ausgenutzt werden kann (vgl. insbesondere im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – juris Rn. 22, 25). Entgegen der klägerischen Auffassung ergibt sich auch aus der Bezugnahme auf das Orts- und Straßenbild in der bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nichts anderes. Das Bundesverwaltungsgericht führt in ständiger Rechtsprechung aus, dass es für die Wahrung des Doppelhauscharakters eines Mindestmaßes an Übereinstimmung bedürfe, da es um eine spezifische Gestaltung des Orts- und Straßenbildes gehe, die darin liege, dass das Doppelhaus bzw. die Hausgruppe den Gesamteindruck einer offenen aufgelockerten Bebauung nicht störe, eben weil es bzw. sie als ein Gebäude erscheine (vgl. BVerwG, U.v. 24.02.2000 – 4 C 12.98 – juris Rn. 21 ff., B.v. 10.4.2012 – 4 B 42.11 – juris Rn. 9, 11; U.v. 19.3.2015 – 4 C 12.14 – juris Rn. 17 ff.). Hieran hat sich das Erstgericht orientiert. Es ist aber gerade zu dem Ergebnis gekommen, dass hier kein einheitlicher Baukörper entstehen würde, da der neue Baukörper selbst als Doppelhaus in Erscheinung trete sowie ein Zusammenhang mit der benachbarten Doppelhaushälfte nicht mehr erkennbar wäre (UA Rn. 28). Dies ist nicht zu beanstanden.

10

Ebenso führt die von der Klägerin des Weiteren herangezogene Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Februar 2018 (Az. 15 CS 17.2549 – juris Rn. 11) nicht zu einer anderen Beurteilung. Ungeachtet des Umstands, dass in dem Beschluss keine Abweichung zu den oben dargelegten Grundsätzen der „Doppelhausrechtsprechung“ ersichtlich ist, ist der Fall mit dem vorliegenden schon nicht vergleichbar. Im dortigen Verfahren steht ein Vorhaben innerhalb eines mittels qualifizierten Bebauungsplans überplanten Gebiets inmitten. Daher sind die dort angestellten Überlegungen einzelfallbezogen und können nicht ohne Weiteres, insbesondere nicht auf ein unbeplantes Gebiet im Sinne von § 34 BauGB wie hier, übertragen werden. Dies gilt vor allem für die dort getroffene Annahme, dass insoweit kein nachbarliches Abwehrrecht bestehe, als ein Neubau in grenzfernen Teilbereichen nicht hinlänglich mit den aus der bestehenden Doppelhaushälfte übereinstimme, weil die Bauräume aufgrund planerischer Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen sehr groß seien, sodass davon auszugehen sei, dass der kommunale Plangeber dem jeweiligen Eigentümer eine zunehmende Gestaltungsfreiheit im Sinne einer Lockerung von der Doppelhausbindung zuerkannt habe.

11

1.4. Auch bleibt der Einwand der Klägerin, dass die Doppelhausrechtsprechung hier zu dem sinnwidrigen Ergebnis führe, dass sie durch die Doppelhausbebauung zwar in ihrer Baufreiheit beschränkt werde, ohne aber die Vorteile einer erweiterten Bebaubarkeit ihres Grundstücks in Anspruch nehmen zu können, erfolglos. Denn zum einen hat die Klägerin bzw. ihr Rechtsvorgänger die besondere, enge nachbarliche Wechselbeziehung durch die Errichtung des Doppelhauses selbst geschaffen. Zum anderen ist dadurch die Errichtung des Gebäudes an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung eines Grenzabstands möglich gewesen und insoweit die Baufreiheit erweitert worden.

12

1.5. Schließlich ist der Umstand, dass die Beklagte das Vorhaben im Hinblick auf das abgefragte Maß der baulichen Nutzung (Frage 3 des Vorbescheids) und nicht nach der Bauweise (Frage 6) abgelehnt hat, unschädlich. Zwar fügt sich ein grenzständiges Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, wenn ein unbeplanter Innenbereich in offener Bauweise bebaut ist, grundsätzlich nicht nach der Bauweise ein, das unter Beseitigung eines bestehenden Doppelhauses grenzständig errichtet wird, ohne mit dem verbleibenden Gebäude ein Doppelhaus zu bilden. Ein solches Vorhaben verstößt gegen das in § 34 Abs. 1 BauGB im Begriff des „Einfügens“ verankerte Gebot der Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – BVerwGE 148, 290 Ls. 1). Das Gebot der Rücksichtnahme kommt aber auch im Rahmen der Prüfung nach dem Maß der baulichen Nutzung zum Tragen, so dass die Verortung der Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme nicht von entscheidender Rolle ist. Dies gilt jedenfalls hier, da nach dem nach den Grundsätzen der Auslegung maßgeblichen Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) für die Klägerin eindeutig erkennbar ist, dass die Beklagte den Vorbescheid wegen des Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme in Gestalt der Doppelhausrechtsprechung abgelehnt hat. Denn die Beklagte hat in ihrem Bescheid vom 11. Juli 2023 zur Frage 3 nach dem Maß der baulichen Nutzung ausgeführt, dass der geplante Neubau des Doppelhauses mit seiner Platzierung der Garage zwischen den Häusern sowie der Höhe und Tiefe des Neubaus dazu führe, dass vom planungsrechtlichen Konzept des Doppelhauses abgewichen werde. Die Planung sei nicht wechselseitig aufeinander abgestimmt.

13

2. Ebenso wenig hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO.

14

Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BVerwG, B.v. 22.1.2019 – 5 B 1.19 D – juris Rn. 2; BayVGh, B.v. 26.6.2024 – 15 ZB 24.263 – juris Rn. 15).

15

Diese Anforderungen erfüllt die Zulassungsbegründung nicht. Die von der Klägerin aufgeworfene Frage:

16

„Verstößt die Aufgabe eines Doppelhauses, bei der die grenzständige Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks in vollem Umfang erhalten bleibt und die zu keinen weitergehenden Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks führt als die bisherige Doppelhaushälfte, zur Unzulässigkeit des Vorhabens wegen eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot?“

17

ist schon nicht klärungsbedürftig. Denn die für die Beurteilung der Wahrung des Doppelhauscharakters anzuwendenden Maßstäbe sind in der Rechtsprechung hinreichend geklärt (vgl. unter Nr. 1). Ein darüber hinausgehender Klärungsbedarf ist nicht ersichtlich und ist auch von der Klägerin nicht aufgezeigt. Insbesondere ergibt sich ein solcher nicht aus dem Hinweis der Klägerin auf das vom Bundesverwaltungsgericht zur Revision zugelassene Verfahren (B.v. 17.9.2025, Az. 4 B 1.25, 4 B 1.25 (4 C 3.25)), das „zur Klärung der Frage des Nachbarrechtsschutzes im unbeplanten Innenbereich bei Beseitigung einer Doppelhaushälfte und anschließender Errichtung eines freistehenden Gebäudes mit

seitlichem Grenzabstand beitragen kann“. Denn vorliegend geht es gerade nicht um die Neuerrichtung eines Gebäudes unter Aufgabe eines Doppelhauses mit erstmaligen Grenzabstand, sondern um einen grenzständigen Neubau mit der sich daran anschließenden Frage der Wahrung des Doppelhauscharakters.

18

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

19

Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.

20

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).