

**Titel:**

**Anbau an Doppelhaushälfte, Doppelhausrechtsprechung, Gebot der Rücksichtnahme, Doppelhaus, Rücksichtnahmegebot, Nachbarschutz, Einfügen in die Umgebung, Ermessensausfall, Abweichungsentscheidung, Vorläufiger Rechtsschutz**

**Normenketten:**

VwGO § 80a Abs. 3

VwGO § 80 Abs. 5

BauGB § 34 Abs. 3a

**Schlagworte:**

Anbau an Doppelhaushälfte, Doppelhausrechtsprechung, Gebot der Rücksichtnahme, Doppelhaus, Rücksichtnahmegebot, Nachbarschutz, Einfügen in die Umgebung, Ermessensausfall, Abweichungsentscheidung, Vorläufiger Rechtsschutz

**Tenor**

I. Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage des Antragstellers gegen die Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 1. Juni 2026 wird angeordnet.

II. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 7.500,- EUR festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Antragsteller begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner am 29. Juni 2026 erhobenen Klage (M 1 K 26.4898) gegen die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 1. Juni 2026. Mit Bescheid vom 10. Juni 2026 wurde die Baugenehmigung um wasserrechtliche Hinweise ergänzt.

2

Der Beigeladene ist Bauherr auf dem Grundstück FINr. 73/26, Gem. ..., Gemeinde ... (Baugrundstück). Der Antragsteller ist Eigentümer des östlich davon verlaufenden Grundstücks FINr. 73/27, Gem. ... (Nachbargrundstück). Bau- und Nachbargrundstück sind jeweils mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses galt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt ... (Abstandsflächensatzung) vom 21. Januar 2021. In deren § 2 ist festgelegt, dass die Abstandsflächen im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m betragen (Abs. 1). Vor bis zu zwei Außenwänden von mit mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die Abstandsflächentiefe des Abs. 1 einhält (Abs. 2). Abweichungen von der Satzung können nach Art. 63 BayBO zugelassen werden, § 3 der Satzung.

3

Mit Bauantrag vom 7. April 2026 beantragte der Beigeladene zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums eine Baugenehmigung für einen Anbau samt Dachgaube. Durch den Anbau soll in der Wohnung im Erdgeschoss das Wohnzimmer erweitert und im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss eine neue Wohnung geschaffen werden, die durch eine Außentreppe an der Westseite betreten werden kann. Nach einer energetischen Sanierung des Dachstuhls werde die Firsthöhe auf der Nordseite 0,30 m höher liegen als zuvor. Auf der Südseite soll eine Gaube eingebaut werden. Es sind zwei neue Stellplätze auf dem Grundstück geplant. Das Vorhaben entspricht dem mit Vorbescheid vom 26. Februar 2026 (Az. VA- ...) genehmigten Vorhaben. Ein diesbezüglicher Zustellungsnachweis an den Antragsteller befindet sich nicht in der Akte.

4

Mit Baugenehmigung vom 1. Juni 2026 wurde dem Beigeladenen die Baugenehmigung für die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch Teilung der Doppelhaushälfte in zwei Wohneinheiten (Az. BGV- ...\*) erteilt. Dabei wurde ihm eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung, eine Abweichung von den Abstandsflächen an zwei Stellen sowie eine Abweichung bzgl. der Dachgaube und der Dachneigung erteilt. Das Gebäude füge sich nicht in die von homogener Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern ohne Anbauten geprägte nähere Umgebung ein. Es könne jedoch unter den Voraussetzungen von § 34 Abs. 3a BauGB vom Einfügenserfordernis abgewichen werden. Die Verkürzung der nördlichen Abstandsfläche sei bereits bei Errichtung des Gebäudes zugelassen worden, sie sei somit bestandsgeschützt. Für die Dachgaube werde hinsichtlich der Breite eine Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift zugelassen, da die Gaube für ausreichende Belichtung, Belüftung und für eine hinreichende Raumhöhe des Dachraumes erforderlich sei. Die von der örtlichen Bauvorschrift abweichende Dachneigung sei ebenfalls erforderlich für die Raumhöhe im Obergeschoss des Anbaus. Ein Zustellungsnachweis an den Antragsteller befindet sich nicht in der Akte.

5

Mit Schriftsatz vom ... Juni 2026, bei Gericht eingegangen am 29. Juni 2026, hat der Antragsteller Klage (M 1 K 26.4898) gegen die Baugenehmigung vom 1. Juni 2026 erhoben und begehrt gleichzeitig Eilrechtsschutz. Er beantragt,

Die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung vom 1. Juni 2026, Az. ...-BGV- ..., wird angeordnet.

6

Die Gebäude des Antragstellers und des Beigeladenen seien als bauliche Einheit als Doppelhaushälften errichtet worden. Durch den Anbau samt Dachgaube werde die bauliche Symmetrie und das architektonische Gleichgewicht der Gesamtanlage vollständig zerstört. Die Haushälfte des Antragstellers werde optisch zu einem bloßen asymmetrischen Anhängsel degradiert und massiv erdrückt. Für die Abstandsflächenabweichung liege keine rechtfertigende Atypik vor. Eine zukünftige ähnliche bauliche Anpassung an der Doppelhaushälfte des Antragstellers wäre somit aufgrund der maximalen Verdichtung durch den Beigeladenen nicht mehr genehmigungsfähig. Dies stelle eine erhebliche und dauerhafte Wertminderung des Eigentums des Antragstellers dar. Die geplante grenzständige Sichtschutzwand auf dem Balkon im 1. Obergeschoss riegelt das Grundstück des Antragstellers in Richtung Westen mauerartig ab.

7

Die Antragsgegnerin beantragt,  
den Antrag abzulehnen.

8

Der Antragsteller sei nicht im Rücksichtnahmegebot verletzt, da durch die Verwirklichung des Vorhabens das angrenzende Reihenhhaus des Antragstellers weder eingemauert noch erdrückt werde. Der geplante Anbau erfolge in reduzierter Art und Weise und mit dem Mindestmaß an Erweiterung, um eine zweite Wohneinheit zu schaffen. Die Bebauungstiefe des Anbaus sei mit knapp 1/3 des Bestandsgebäudes noch untergeordnet. Das Vorhaben gleiche sich der Bebauungstiefe der FINrn. 73/24 und 73/25 optisch an, zudem werde der Versatz in der rückwärtigen Reihenhhausbebauung der FINrn. 73/17, 73/18, 73/19 und 73/20 aufgegriffen. Die Doppelhausrechtsprechung sehe einen Versatz und damit auch diesen Anbau als zulässig an und kenne unter Gesamtwürdigung des jeweiligen Einzelfalls keine pauschal mathematischprozentual genaue Grenzen. Der Anbau sei städtebaulich vertretbar. Die Abstandsflächen werden gewahrt. Der Balkon stelle keine Beeinträchtigung dar, da dieser lediglich um 87 cm erweitert werde und der geplante Sichtschutz gerade dem Wohnfrieden dienen solle. Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes fallen nördlich auf den Erschließungsweg FINr. 73/22, dies sei bereits mit der ursprünglichen Baugenehmigung zulässigerweise legitimiert worden. Auch hier sei die Abstandsflächenersatzung anwendbar und insofern mit der im Bescheid erteilten Abweichung legitimiert.

9

Der Beigeladene hat sich im Verfahren nicht geäußert.

10

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die Gerichtsakte im Eilverfahren und im Hauptsacheverfahren (M 1 K 26.4898) sowie auf die Behördenakte.

II.

**11**

Der zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung vom 1. Juni 2026 ist begründet, § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO. Die Klage in der Hauptsache wird voraussichtlich Erfolg haben, da die streitgegenständliche Baugenehmigung voraussichtlich nachbarschützende Vorschriften verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

**12**

Nach § 212a BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die einem anderen erteilte Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung. Auf Antrag kann das Gericht daher gem. § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Bei der Entscheidung über den Antrag des Nachbarn auf vorläufigen Rechtsschutz hat das Gericht eine Abwägung zwischen dem Interesse des Antragstellers an der Aussetzung der sofortigen Vollziehung und dem öffentlichen Vollzugsinteresse zu treffen. Wesentliches Element der Interessenabwägung ist die Beurteilung der Erfolgsaussichten der in der Hauptsache erhobenen Anfechtungsklage (Hoppe in Eyermann, VwGO, 17. Aufl. 2026, § 80 Rn. 99).

**13**

1. Der Antrag, der sich allein auf die Baugenehmigung vom 1. Juni 2026 stützt, ist zulässig. Insbesondere ergibt sich aus dem Umstand, dass der Antragsteller den Änderungsbescheid vom 10. Juni 2026 bislang nicht in das Verfahren miteinbezogen hat, nichts Gegenteiliges. Der Änderungsbescheid hat allein wasserrechtliche Hinweise zum Gegenstand und hat somit keinen eigenen Regelungsgehalt. Ziff. 2 des Änderungsbescheids stellt zudem ausdrücklich klar, dass der Baubescheid vom 1. Juni 2026 einschließlich der darin aufgeführten Auflagen weiterhin gelten solle, soweit durch den Änderungsbescheid keine anderen Regelungen getroffen werden. Die Geltungsdauer des Änderungsbescheids wird in seiner Ziff. 1 von der Geltungsdauer der Baugenehmigung abhängig gemacht. Der Änderungsbescheid stellt somit bloß eine ergänzende Begründung dar und beinhaltet keine Belange, die (zumindest auch) dem Schutz eines benachbarten Dritten zu dienen bestimmt sind.

**14**

Der Klage steht auch der vorangegangene, positiv erteilte Vorbescheid vom 26. Februar 2026 (Az. ...-VA-...) nicht entgegen. Die in der Sache von einem Dritten gegen eine Baugenehmigung, die einem diesem gegenüber bestandskräftig gewordenen Vorbescheid nachfolgt, erhobene Klage ist nicht unzulässig; die Bindungswirkung des Vorbescheids ist eine Frage der Begründetheit der Klage (BVerwG, U.v. 17.3.1989 – 4 C 14.85 – juris Rn. 15).

**15**

2. Der Antrag ist begründet, da die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich erfolgreich sein wird.

**16**

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Hinzu kommt, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (BayVG, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

**17**

Dies zugrunde gelegt, überwiegt das Aussetzungsinteresse des Antragstellers gegenüber den entgegenstehenden Vollzugsinteressen des Beigeladenen, da die Klage des Antragstellers nach summarischer Prüfung voraussichtlich Erfolg hat.

## 18

2.1. Eine Verletzung drittschützender Vorschriften zulasten des Antragstellers scheidet nicht deshalb aus, weil für das Vorhaben unter dem 26. Februar 2026 (Az. ...-VA- ...\*) ein positiver Vorbescheid erteilt worden ist. Der Beigeladene hatte in seinem Vorbescheidsantrag ausdrücklich von der Möglichkeit des Art. 71 Satz 4 Halbs. 2 BayBO, nämlich von der Anwendung des Art. 66 BayBO abzusehen, Gebrauch gemacht. Eine Nachbarbeteiligung hat deshalb im Verfahren nicht stattgefunden, die Nachbarn erhielten entsprechend auch keine Ausfertigung des Vorbescheides zugestellt. Somit entfaltet der Vorbescheid gegenüber dem Antragsteller keine Bindungswirkung (BayVGh, B.v. 2.9.2010 – 14 ZB 10.604 – juris Rn. 10).

## 19

2.2. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt gegen das gem. § 34 Abs. 1 BauGB im Begriff des Einfügens enthaltene Rücksichtnahmegebot, das im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen war, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO.

## 20

2.2.1. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kann vorliegen, wenn sich ein Vorhaben entgegen § 34 Abs. 1 BauGB nach den dort genannten Merkmalen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Aussagen für Doppelhäuser konkretisiert (BVerwG, U.v. 19.3.2015 – 4 C 12.14 – juris Rn. 11 m.w.N.). Ist ein unbeplanter Innenbereich in offener Bauweise bebaut, weil dort nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO den maßgeblichen Rahmen bilden, so fügt sich ein grenzständiges Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB 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 gegenüber dem Eigentümer der bisher bestehenden Doppelhaushälfte grundsätzlich gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme (BVerwG, U.v. 19.3.2015 – 4 C 12.14 – juris Rn. 11 f.; U.v. 5. 12. 2013 – 4 C 5.12 – juris Ls., Rn. 12 ff.).

## 21

Ein Doppelhaus im Sinn des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Kein Doppelhaus bilden dagegen zwei Gebäude, die sich zwar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbstständige Baukörper erscheinen (BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 13 m.w.N.).

## 22

Vorliegend handelt es sich ausweislich der online einsehbaren Quellen (BayernAtlas, Google Maps), dem Lageplan und den Planunterlagen im Bestand um ein entsprechendes Doppelhaus, das in wechselseitig verträglicher und aufeinander abgestimmter Weise grenzständig aneinandergestaltet ist. Die beiden Häuser sind an der Grundstücksgrenze und, soweit ersichtlich, auch darüber hinaus profilgleich (aneinander-) gebaut. Nach dem Lageplan ist davon auszugehen, dass die nähere Umgebung – das Geviert, umgrenzt von der T\* ...straße, der L\* ...straße und dem Nebenarm der S\* ... – ausschließlich mit Doppelhäusern und Häusergruppen durch eine offene Bauweise geprägt ist.

## 23

In dem System der offenen Bauweise, das durch seitliche Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken gekennzeichnet ist, ordnet sich ein aus zwei Gebäuden zusammengefügt Baukörper nur ein und kann somit als Doppelhaus gelten, wenn das Abstandsgebot an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf der Grundlage der Gegenseitigkeit überwunden wird. Dieses nachbarliche Austauschverhältnis darf nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden, ein einseitiger Grenzanbau ist in der offenen Bauweise daher unzulässig (BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – juris Rn. 21).

## 24

Der Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus kann dabei nicht nur entstehen, wenn ein Gebäude gegen das andere an der gemeinsamen Grundstücksgrenze so stark versetzt wird, dass sein vorderer oder rückwärtiger Versprung den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, sondern auch, wenn ein nicht grenzständiger Anbau wegen seiner Abmessungen die bisherige Doppelhaushälfte so massiv verändert, dass die beiden Gebäude nicht mehr als bauliche Einheit erscheinen (BVerwG, B.v. 17.8.2011 – 4 B 25.11 – juris Rn. 5).

Aufeinander abgestimmt sind die Hälften eines Doppelhauses, wenn sie sich in ihrer Grenzbebauung noch als „gleichgewichtig“ und „im richtigen Verhältnis zueinander“ und daher als harmonisches Ganzes darstellen, ohne disproportional, als zufällig an der Grundstücksgrenze zusammengefügte Einzelhäuser ohne hinreichende räumliche Verbindung zu erscheinen. Dementsprechend muss eine Haushälfte, soll sie Teil eines Doppelhauses sein, ein Mindestmaß an Übereinstimmung mit der zugehörigen Haushälfte aufweisen, indem sie zumindest einzelne der ihr Proportionen und Gestalt gebenden baulichen Elemente aufgreift. Anderenfalls wäre der die Hausform kennzeichnende Begriff der baulichen Einheit sinnentleert (OVG NW, B.v. 12.5.2011 – 10 A 2026.09 – juris Rn. 33 f.). Zu fordern ist also, dass die einzelnen Gebäude zu einem wesentlichen Teil (quantitativ) und in wechselseitig verträglicher und harmonischer Weise (qualitativ) aneinandergebaut sind. Dabei ist weder eine abstraktgenerelle noch mathematischprozentuale Betrachtung möglich, es bedarf vielmehr eine Gesamtwürdigung des Einzelfalls (BVerwG, 10.4.2012 – 4 B 42.11 – juris Rn. 9; U.v. 19.3.2015 – 4 C 12.14 – juris Rn. 15; U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – juris Rn. 22).

2.2.2. Gemessen an diesen Grundsätzen liegt nach Auffassung der Kammer aufgrund des vom Beigeladenen geplanten Anbaus und der Gaube kein einheitliches Doppelhaus mehr vor. Das Haus des Antragstellers und des Beigeladenen kennzeichnet bislang eine zweigeschossige Wohnnutzung in profilgleicher Bauweise. Das genehmigte Vorhaben tritt aufgrund seiner Abmessungen und der zweigeschossigen Ausgestaltung des Anbaus nicht mehr lediglich als untergeordneter Bauteil eines insgesamt harmonischen Ganzen in Erscheinung. Durch den Einbau einer weiteren Wohneinheit im neu gestalteten Obergeschoss erhöht sich die Intensität der bisherigen Wohnnutzung an der Grundstücksgrenze zum Antragsteller unverhältnismäßig.

Der geplante Baukörper ist nicht mehr mit dem Nachbargebäude vergleichbar. Der Anbau mit einer Tiefe von 3,23 m, einer Breite von fast 5 m und einer Firsthöhe von 6,29 m erweitert die Doppelhaushälfte des Beigeladenen beträchtlich. In Zusammenschau mit der über dem Anbau positionierten Gaube, die zu einer Traufhöhe von 7,77 m führt, entsteht der Eindruck eines dreigeschossigen Hauses der das nachbarliche Austauschverhältnis sowie die harmonische Beziehung der Gebäude zueinander aus dem Gleichgewicht bringt. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass der Anbau nicht grenzständig, sondern – unter Anwendung des in der Abstandsflächensatzung der Antragsgegnerin festgelegten 16-m-Privilegs – mit einem Abstand von ca. 3,50 m von der Grundstücksgrenze des Antragstellers entfernt abstandsflächengerecht errichtet wird. Grenzständig schließen die Häuser durch den um 0,87 m vorgerückten Balkon auf einer Länge von 3,32 m an der Südseite nicht mehr bündig auf einer Gebäudefluchtlinie aneinander an. Der Baukörper wird Richtung Westen zudem um 1,20 m ausgedehnt. Durch diese erheblichen Erweiterungen des Baukörpers geht die Grundfläche des Bauvorhabens über die des Gebäudes des Antragstellers hinaus. Das neue oberirdische Brutto-Raumvolumen beläuft sich auf 614,91 m<sup>3</sup>, dabei steigt die Wohn- und Nutzfläche insgesamt um 53,35 m<sup>2</sup> an. Das Dachgeschoss des Beigeladenen kann aufgrund der Dachgestaltung auf nahezu der gesamten Fläche genutzt werden. Insgesamt ergibt sich ein Volumen des Baukörpers, das dem des Gebäudes des Antragstellers nicht mehr entspricht. Im ersten Obergeschoss des Anbaus ist zudem eine Holzverschalung geplant, der erweiterte Balkon soll durch einen Sichtschutz abgeschirmt werden. Somit weicht auch die äußere Gestalt hinsichtlich der Gliederung der Fassade erheblich von dem Gebäude des Antragstellers ab. Dessen Teil des Daches ist laut Planunterlagen und den online einsehbaren Quellen bislang nicht einmal mit Dachliegefenstern ausgestaltet und tritt daher auch diesbezüglich nicht weiter in Erscheinung. Dagegen sieht die streitgegenständliche Planung auf der Südseite eine 3,22 m breite Gaube samt Pultdach sowie auf der Nordseite drei Dachliegefenster vor. Zwar schließt der Bestandsbaukörper an das Nachbargebäude weiterhin mit einem – nunmehr um 30 cm versetzten – Satteldach mit einer Dachneigung an, die derjenigen des Nachbargebäudes entspricht (24,5°). Dieses Satteldach ist als solches jedoch kaum noch erkennbar, da es durch die geplanten Pultdächer des Anbaus und der Gaube, die in ihrer Dachneigung deutlich von der der Bestandsgebäude abweichen (7,7° und 12,2°), durchschnitten wird.

Bei Verwirklichung des Bauvorhabens würde kein einheitlicher Gesamtbaukörper, sondern aufgrund einer anderen Kubatur zwei selbstständige Baukörper entstehen. Eine wechselseitig verträgliche Bebauung wäre bei Errichtung des streitgegenständlichen Anbaus samt Gaube nicht gegeben. Vielmehr würde das

nachbarschaftliche Austauschverhältnis durch das Vorhaben erheblich aus dem Gleichgewicht gebracht werden.

## 29

2.3. Die Antragsgegnerin hat dem sich nicht einfügenden Vorhaben eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 3a Nr. 1 Buchst. b BauGB erteilt, vgl. Ziff. II. 1. der Baugenehmigung vom 1. Juni 2026. Die Antragsgegnerin hat hierbei die nachbarlichen Interessen nicht gewürdigt und das ihr eingeräumte Ermessen nicht ausgeübt, sodass der Antragsteller bereits hieraus in seinen subjektivöffentlichen Rechten verletzt ist.

## 30

§ 34 Abs. 3a BauGB ermächtigt die Bauaufsichtsbehörde, im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzuweichen, wenn die Abweichung u.a. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BauGB), städtebaulich vertretbar (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 2 BauGB) und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 BauGB).

## 31

Wie im Rahmen der Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB richtet sich die Prüfung der Erfolgsaussichten eines Nachbarrechtsbehelfs bei einer Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB materiellrechtlich danach, ob von nachbarschützenden oder von nicht nachbarschützenden Vorschriften befreit wird. Nur im Falle der Abweichung von einer nachbarschützenden Vorschrift kann der Nachbar die objektive Rechtswidrigkeit der Abweichung rügen (BayVGh, B.v. 23.5.2017 – 1 CS 17.693 – juris Rn. 3; Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn, 162. EL Januar 2026, BauGB, § 34 Rn. 88e). Die anderen Kriterien des Einfügens dienen der städtebaulichen Ordnung, nicht aber dem Schutz des Nachbarn. Ein Abwehranspruch gegen eine erteilte Abweichung bestünde deswegen nur, wenn das Gebot der Würdigung der nachbarlichen Interessen verletzt worden wäre.

## 32

Durch die Abweichung vom Einfügenserfordernis hinsichtlich der Bauweise wird aufgrund der besonderen Doppelhaussituation von einem ausnahmsweise drittschützendem Belang abgewichen. Dieser wurde von der Antragsgegnerin fälschlicherweise nicht gewürdigt. In den Gründen des Bescheids wird lediglich der Gesetzeswortlaut wiedergegeben. Auch den Behördenakten zum Vorbescheid und zur Baugenehmigung lassen sich keine Anhaltspunkte entnehmen, wonach die Antragsgegnerin der Würdigung nachbarlicher Belange maßgebliche Bedeutung beigemessen hätte. Darüber hinaus ist § 34 Abs. 3a BauGB nach seinem eindeutigen Wortlaut als Ermessensvorschrift konzipiert, sodass die nachbarlichen Belange in Form der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zum Doppelhaus in der Ermessenserwägung der Antragsgegnerin Niederschlag hätten finden müssen. Die Antragsgegnerin hat in Bezug auf die Abweichung jedoch kein Ermessen ausgeübt, womit ein sog. Ermessensausfall vorliegt. Eine Ermessensreduktion auf Null besteht nicht. Die im Bescheid (rudimentär) erfolgten Ermessensausübungen beziehen sich jeweils auf die Abweichungsentscheidungen hinsichtlich der Abstandsflächen bzw. der Dachgestaltung.

## 33

Die Abweichung ist somit nicht unter Würdigung der nachbarlichen Belange erfolgt, ist ermessensfehlerhaft und verletzt den Antragsteller in seinen subjektivöffentlichen Rechten.

## 34

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da er keinen Sachantrag gestellt und sich dadurch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO.

## 35

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. den Ziffern 1.5 und 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.