VGH München, Beschluss v. 24.02.2026 – 2 ZB 23.717

Titel:

Anforderungen an Doppelhauseigenschaft

Normenkette:

BauGB § 34 Abs. 1

Leitsätze:

1. Ist ein unbeplanter Innenbereich in offener Bauweise bebaut, fügt sich ein grenzständiges Vorhaben grundsätzlich nicht nach der Bauweise iSv § 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. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei selbstständig benutzbare Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze derart zusammengebaut werden, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden und als bauliche Einheit erscheinen, wobei das Erfordernis der baulichen Einheit nur erfüllt ist, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

3. 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. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

4. Kein Doppelhaus entsteht, 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. Auch der Unterschied in der Bautiefe zusammen mit einer abweichenden Gestaltung der Erweiterung kann den Charakter eines Doppelhauses aufheben. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

5. Der Eindruck eines einseitigen Grenzbaus kann auch entstehen, wenn ein nicht grenzständiger Anbau wegen seiner Abmessungen die bisherige Doppelhaushälfte so massiv verändert, dass die beiden Gebäude nicht mehr als bauliche Einheit erscheinen. Ebenso kann von einem für ein Doppelhaus notwendigen wechselseitigen Abgestimmtsein der Haushälften nicht ausgegangen werden, wenn sich eine Haushälfte nach ihren Dimensionen nicht mehr dem Gesamtbaukörper unterordnet, sondern die Grundstückssituation in erheblicher Weise dominiert. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Rücksichtnahmegebot, Doppelhaus, Doppelhausrechtsprechung, Baugenehmigung, Einfügen, Garage, Doppelhaushälfte, unbeplanter Innenbereich, offene Bauweise, Gesamtbaukörper, Grundstücksgrenze, bauliche Einheit

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 13.02.2023 – 8 K 22.386

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Beigeladenen tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 Euro festgesetzt.

Gründe

1
Der Antrag der Beigeladenen auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg. Die geltend gemachten Berufungszulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und der Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) liegen nicht vor.

2
1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen des dargelegten Zulassungsvorbringens keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Ernstliche Zweifel im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 20.12.2010 – 1 BvR 2011/10 – juris Rn. 17) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – juris LS). Dies ist hier nicht der Fall.

3
Das Verwaltungsgericht hat die Aufhebung der den Beigeladenen erteilten Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage unter anderem tragend darauf gestützt, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben gegen das gem. § 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. Zur Begründung hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, das Bauvorhaben der Beigeladenen bilde mit der bestehenden Haushälfte der Kläger kein Doppelhaus und füge sich daher nach der Bauweise nicht in die in offener Bauweise bebaute Umgebung ein. Die von den Beigeladenen geplante Haushälfte lasse eine Abstimmung auf die Haushälfte der Kläger vollständig vermissen. Es ließen sich kaum quantitative Kriterien finden, in denen die beiden Haushälften künftig übereinstimmten. Die streitgegenständliche Haushälfte sei in Bezug auf die Geschossigkeit, die Grundfläche, das Bauvolumen und den Umfang der Grenzbebauung nicht mit der Haushälfte der Kläger vergleichbar. Auch die Firsthöhe, Dachneigung auf der Westseite sowie die Wandhöhe auf der West- und Ostseite seien nicht auf die der Haushälfte der Kläger angepasst. Durch die großflächigen Durchbrechungen des Daches auf beiden Seiten trete die Dachfläche in einem solchen Umfang in den Hintergrund, dass das Gebäude kaum mehr als Satteldachgebäude wahrgenommen werden könne. Lediglich mit der ostseitigen Dachneigung passe sich die geplante Haushälfte der Beigeladenen an das bestehende Gebäude auf dem Klägergrundstück an. Hinsichtlich sämtlicher anderer äußerlich in Erscheinung tretender Merkmale lasse sich hingegen keine Angleichung feststellen. Bei der gebotenen Gesamtbetrachtung quantitativer und qualitativer Kriterien sei ein Zusammenhang zwischen den beiden Haushälften im Sinne eines aufeinander abgestimmten Gesamtbaukörpers nicht mehr erkennbar.

4
Die Beigeladenen machen geltend, für die Beurteilung der Frage, ob ein in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebauter Gesamtkörper vorliege, sei allein die Bebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze maßgeblich, da nur dort ein wechselseitiger Verzicht der Abstandsflächen eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordere. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze bestehe zwischen den Gebäuden ein Versatz von 4,4 m, der weniger als die Hälfte der bestehenden Gebäudetiefe von 9,6 m betrage und als verträglich anzusehen sei. Die vom Verwaltungsgericht berücksichtigten Abweichungen hinsichtlich der Grundfläche und des Gebäudevolumens, die aus dem 4,25 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze entfernten erdgeschossigen Anbau resultierten, seien für die Beurteilung der Wechselverträglichkeit nicht relevant. Auch die geplanten Dachaufbauten könnten nicht zur Aufhebung des Doppelhauscharakters führen, da sie jeweils 1,25 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgerückt seien und zudem bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleibende Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO darstellten.

5
Der Vortrag begründet keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils. 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 Geschosszahl, 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). Kein Doppelhaus entsteht, 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. Auch der Unterschied in der Bautiefe zusammen mit einer abweichenden Gestaltung der Erweiterung kann den Charakter eines Doppelhauses aufheben (vgl. BVerwG, U.v. 19.3.2015 – 4 C 12.14 – juris Rn. 21). Der Eindruck eines einseitigen Grenzbaus kann auch entstehen, wenn ein nicht grenzständiger Anbau wegen seiner Abmessungen die bisherige Doppelhaushälfte so massiv verändert, dass die beiden Gebäude nicht mehr als bauliche Einheit erscheinen (vgl. BVerwG, B.v. 10.4.2012 – 4 B 42.11 – juris Rn. 9). Ebenso kann von einem für ein Doppelhaus notwendigen wechselseitigen Abgestimmtsein der Haushälften nicht ausgegangen werden, 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).

6
Ausgehend von diesen Maßgaben ist das Verwaltungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben der Beigeladenen mit der bestehenden Haushälfte der Kläger kein Doppelhaus bildet. Der Einwand der Beigeladenen, dem erdgeschossige Anbau sowie den Dachgauben käme im Rahmen der Beurteilung der Doppelhauseigenschaft aufgrund ihrer Entfernung von der gemeinsamen Grundstücksgrenze keine Relevanz zu, trägt nicht. Soweit sich die Zulassungsbegründung in diesem Zusammenhang auf den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Februar 2018 (Az. 15 CS 17.2549 – juris) beruft, in dem der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt hat, soweit die auf den benachbarten Grundstücken durch Bauleitplanung festgesetzten Bauräume sehr groß seien, spreche Vieles dafür, dass der kommunale Plangeber mit zunehmendem Abstand von der gemeinsamen Grenze dem jeweiligen Eigentümer auch eine zunehmende Gestaltungsfreiheit im Sinne einer Lockerung von der Doppelhausbindung habe zuerkennen wollen (vgl. LS 2 der Entscheidung), ist dies schon deshalb unbehelflich, da ein Fall bauplanerisch festgesetzter sehr großer Bauräume hier nicht vorliegt. Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass das Bauvorhaben bei der gebotenen Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalls in Anbetracht seiner höheren Geschossigkeit, der erheblich größeren Bebauungstiefe (14 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze und 16 m im Bereich des 6 m breiten erdgeschossigen Anbaus gegenüber einer Bebauungstiefe der klägerischen Haushälfte von 9,6 m), der größeren Bebauungsbreite (9,8 m straßenseitig und 10,10 m gartenseitig gegenüber einer Breite der klägerischen Haushälfte von 8 m), der jeweils um ca. 0,50 m größeren Traufsowie Firsthöhe, der abweichende Dachneigung auf der Westseite und insgesamt abweichenden Dachgestaltung durch die großflächigen Durchbrechungen des Daches auf beiden Seiten bei der gebotenen Gesamtwürdigung der quantitativen und qualitativen Kriterien mit der klägerischen Haushälfte nicht gemeinsam als ein Gebäude in Erscheinung treten würde. Das geplante Vorhaben ordnet sich insgesamt in seinen Dimensionen nicht mehr dem Gesamtbaukörper unter. Bei seiner Verwirklichung würde es die Grundstückssituation erheblich dominieren und den Eindruck disproportionaler, zufällig in grenzständiger Weise nebeneinandergestellter Baukörper hervorrufen.

7
2. Die von den Beigeladenen geltend gemachte Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) liegt ebenfalls nicht vor. Die Rüge der Divergenz erfordert die Darstellung eines Widerspruchs zwischen zwei abstrakt

formulierten Rechtssätzen. Der eine Rechtssatz muss der angegriffenen Entscheidung entnommen werden und dort tragend sein, der andere – von dem abgewichen worden sein soll – muss einem Judikat eines der in § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO genannten Gerichte entnommen werden und dort ebenfalls tragend gewesen sein. Die nach Auffassung des Rechtsmittelführers divergierenden Rechtssätze müssen einander präzise gegenübergestellt werden. Allein das Aufzeigen einer fehlerhaften oder unterbliebenen Anwendung von Rechtssätzen eines der in § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO genannten Gerichte genügt den Zulässigkeitsanforderungen einer Divergenzrüge nicht (vgl. BVerwG, B.v. 11.6.2025 – 1 B 37.24 – juris Rn. 3; B.v. 24.4.2017 – 1 B 22.17 – juris Rn. 19; B.v. 22.11.1999 – 4 B 91.99 – juris Rn. 12).

8
Die Beigeladenen entnehmen dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Februar 2018, Az. 15 CS 17.2549, den abstrakten Rechtssatz, dass sich aufgrund der Systematik der Doppelhausrechtsprechung, welche auf dem Verzicht gegenseitiger Abstandsflächen beruhe, die Wechselseitigkeit nur auf den grenznahen Bereich beziehen könne. Davon sei die Vorinstanz abgewichen, indem sie die aus dem grenzabgewandten Anbau resultierenden Abweichungen hinsichtlich der Grundfläche und des Bauvolumens bei der Bewertung der Wechselbezüglichkeit berücksichtigt habe. Mit diesem Vortrag wird keine Divergenz dargelegt. Die Zulassungsbegründung benennt keinen Rechtssatz, den das Verwaltungsgericht dem angenommenen Rechtssatz des Verwaltungsgerichtshofs gegenübergestellt haben soll, sondern macht in der Sache dessen vermeintlich fehlerhafte bzw. unterbliebene Anwendung durch das Erstgericht geltend. Abgesehen handelt es sich bei den in Bezug genommenen Ausführungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs lediglich um ergänzende, die Entscheidung nicht tragende Erwägungen, die sich zudem auf die hier nicht gegebene Konstellation beziehen, dass durch Bauleitplanung auf benachbarten Grundstücken sehr große Bauräume festgesetzt wurden.

9
3. Die Beigeladenen tragen gesamtschuldnerisch die Kosten ihres erfolglosen Rechtsbehelfs (§ 154 Abs. 2, § 159 Satz 2 VwGO). Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG und entspricht der von den Beteiligten nicht infrage gestellten Streitwertfestsetzung im erstinstanzlichen Verfahren.

10
4. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit ihm wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).