VGH München, Beschluss v. 24.02.2026 – 2 ZB 23.972

Titel:

Bildung eines Doppelhauses

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1
VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 4

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. 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)

Schlagworte:

Doppelhaus, Rücksichtnahmegebot, Doppelhausrechtsprechung, Einfügen in Umgebung, bauliche Einheit, Wechselverträglichkeit, Divergenzrüge, Streitwertentscheidung, unbeplanter Innenbereich, offene Bauweise, Gebot der Rücksichtnahme, Abstandsfläche

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 13.02.2023 – M 8 K 22.5084

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

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

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 20.000 Euro festgesetzt.

Gründe

1
Der Antrag der Kläger 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 Abweisung der Klage unter anderem tragend darauf gestützt, dass das klägerische 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 Kläger bilde mit der auf dem Nachbargrundstück bestehenden Haushälfte kein Doppelhaus und füge sich daher nach der Bauweise nicht in die in offener Bauweise bebaute Umgebung ein. Durch das klägerische Bauvorhaben werde das nachbarliche Austauschverhältnis erheblich aus dem Gleichgewicht gebracht. Maßgeblich hierfür sei vor allem der geplante grenzständige, zweigeschossige Anbau, durch den eine neue Grenzwand zum Nachbargrundstück mit einer Tiefe von 2,95 m und einer Höhe von 6,28 m gemessen vom Niveau des Nachbargrundstücks entstehe. Zudem habe das Bauvorhaben eine weit über die Maße der Haushälfte auf dem Nachbargrundstück hinausgehende Grundfläche. Während das Nachbarhaus eine Breite von 8 m und eine Tiefe von 9,6 m aufweise, verfüge das Bauvorhaben über eine Breite von straßenseitig 9,8 m und gartenseitig 10,25 m und eine Tiefe von 12,55 m im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze und 16 m im Bereich des erdgeschossigen Anbaus. Darüber hinaus wichen die First- und Wandhöhen ohne konstruktive Notwendigkeit voneinander ab und das einheitliche Erscheinungsbild des bisherigen Gesamtbaukörpers werde durch die geplanten Abgrabungen, den Lichthof im Untergeschoss und die Anbauten mit Dachterrassen auf zwei Ebenen aufgelöst.

4
Die Kläger 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. Der zweigeschossige Anbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze betrage weniger als ein Drittel der bestehenden Bebauungstiefe von 9,6 m und sei als verträglich anzusehen. Die vom Verwaltungsgericht berücksichtigte Abweichung hinsichtlich der Grundfläche, die aus dem von der gemeinsamen Grundstücksgrenze 4,25 m entfernten erdgeschossigen Anbau resultiere, sei für die Beurteilung der Wechselverträglichkeit nicht relevant.

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 klägerische Bauvorhaben mit der auf dem Nachbargrundstück bestehenden Haushälfte kein Doppelhaus bildet. Der Einwand der Kläger, die aus dem 4,25 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze entfernten erdgeschossigen Anbau resultierende Grundflächenabweichung sei für die Beurteilung der Doppelhauseigenschaft ohne Relevanz, trägt nicht. Soweit die Kläger sich in diesem Zusammenhang auf den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Februar 2018 (Az. 15 CS 17.2549 – juris) berufen, 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. Dahingestellt bleiben kann, ob der unmittelbar grenzständige, 2,95 m tiefe, zweigeschossige gartenseitige Anbau mit Dachterrasse isoliert betrachtet noch als wechselseitig verträglich bewertet werden könnte. Jedenfalls in Zusammenschau mit der erheblich größeren Grundfläche des Bauvorhabens, die die der klägerischen Haushälfte um ca. 75% überschreitet, der hinzukommenden Überschreitung der Wand- und Firsthöhe der nachbarlichen Haushälfte um jeweils ca. 0,5 m und der abweichenden Gestaltung durch die geplanten Abgrabungen, den Lichthof im Untergeschoss und die Anbauten mit Dachterrassen auf zwei Ebenen ist bei der gebotenen Gesamtwürdigung der quantitativen und qualitativen Kriterien eine bauliche Einheit mit der nachbarlichen Haushälfte nicht mehr gegeben. Bei Verwirklichung des Bauvorhabens würde vielmehr der Eindruck zweier losgelöster, nur zufällig aneinander gebauter Gebäude entstehen.

7
2. Die von den Klägern 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 Kläger entnehmen dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Februar 2018, Az. 15 CS 17.2549, den abstrakten Rechtssatz, dass der Versatz zwischen zwei Haushälften von weniger als einem Drittel der an der Grundstücksgrenze bestehenden Bebauungstiefe in aller Regel keinen Verstoß gegen die Wechselverträglichkeit darstelle, sowie den abstrakten Rechtssatz, dass sich die Wechselseitigkeit aufgrund der Systematik der Doppelhausrechtsprechung, welche auf dem Verzicht gegenseitiger Abstandsflächen beruhe, nur auf den grenznahen Bereich beziehen könne. Von diesen Rechtssätzen sei die Vorinstanz abgewichen. Mit diesem Vortrag wird keine Divergenz dargelegt. Die Zulassungsbegründung benennt keine abweichenden Rechtssätze, die das Verwaltungsgericht den angenommenen Rechtssätzen des Verwaltungsgerichtshofs gegenübergestellt haben soll, sondern macht in der Sache deren vermeintlich fehlerhafte bzw. unterbliebene Anwendung durch das Erstgericht geltend. Abgesehen davon handelt es sich bei den in Bezug genommenen Ausführungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs nur um ergänzende, die Entscheidung nicht tragende Erwägungen, die zudem lediglich die isolierte Betrachtung einer Abweichung in der Bebauungstiefe sowie die hier nicht gegebene

Konstellation betreffen, dass durch Bauleitplanung auf benachbarten Grundstücken sehr große Bauräume festgesetzt wurden.

9
3. Die Kläger 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).