

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung für die Errichtung von Dachgauben mit energetischer Sanierung des Dachstuhls bei einer Doppelhaushälfte

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 2 Abs. 4, Art. 6 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 6 S. 1 Nr. 3, Art. 57 Abs. 1 Nr. 18, Art. 59, Art. 68 Abs. 5

BauGB § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2

BauNVO § 22 Abs. 2 S. 1

BayBO aF Art. 107

Leitsätze:

- 1. Örtliche Bauvorschriften dienen grundsätzlich nur dem öffentlichen Interesse und räumen dem Nachbarn regelmäßig keine subjektiv-öffentliche Abwehrrechte ein. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Die Interessenlage bei Doppelhäusern rechtfertigt es im beplanten wie im unbeplanten Bereich dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine grenzständige Bebauung ausschließt, wenn er den durch das Doppelhaus gezogenen Rahmen überschreitet. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)**
- 3. Unter den quantitativen Aspekten Geschossigkeit, Bautiefe und Gebäudehöhe der grenzständigen Gebäudeteile sowie oberirdisches Brutto-Raumvolumen des Gebäudes ist ein einheitlicher Baukörper in Form von zwei Doppelhaushälften nicht mehr gegeben, wenn sich auch nur eines dieser quantitativen Merkmale um mehr als die Hälfte unterscheidet, wobei dem sichtbaren Brutto-Raumvolumen dann besondere Bedeutung zukommt, wenn sich die Unterschiede in mehr als einer Dimension ergeben. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)**

Schlagworte:

Doppelhaushälfte, Rücksichtnahmegebot, Nachbarschutz, Doppelhaus, Abstandsflächen, Baugestaltung, Befreiung vom Bebauungsplan, Kostenentscheidung, Nachbarklage, Baugenehmigung, örtliche Bauvorschrift, energetische Sanierung, Dachgaube, Dachneigung, Abstandsfläche, einheitlicher Baukörper, untergeordneter Anbau, Wintergarten, PV-Anlage, Zustimmung, Warmwassersolaranlage, Befreiung

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.
3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch den Beklagten durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 115 v.H. des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 115 v.H. des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine seinem Nachbarn erteilte Baugenehmigung für die Errichtung von Dachgauben mit energetischer Ertüchtigung des Dachstuhls.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. ... der Gemarkung ... (* ..., ...*). Der Beigeladene ist Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. ... (* ..., ...*). Die beiden Grundstücke sind mit zwei aneinandergebauten Doppelhaushälften bebaut. Bereits vor dem Jahr 2014 stockte der Beigeladene die östlich an seine Doppelhaushälfte angrenzende Garage mit einem Stockwerk auf und versah diese Aufstockung im Jahr 2015 mit Dachgauben. Hierzu erteilte die Rechtsvorgängerin des Klägers bzw. der Kläger selbst die Zustimmung. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten

Bebauungsplans „...“ der Gemeinde ... in der Fassung der 2. Änderung vom 22.03.1976 (Bl. 68 der analogen Gerichtsakte). Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Gebiet ein „WR“ sowie für die streitgegenständlichen Grundstücke „II“ und „offene Bauweise“ fest. Unter C. enthält er „Ergänzende Festsetzungen“ folgenden Inhalts:

Baugestaltung gemäß Art. 107 BayBO i.V.m. VO vom 22.6.1961

Dachausbildung: Satteldach zwingend ausgenommen bei I FD, III und Ga Dachneigung bei II 28° – 32° ohne Dachaufbauten, kein Kniestock; Material und Farbgebung: Dachdeckung einheitlich dunkelbraun bis dunkelgrau.

Seit der „2. Änderung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 22.3.1976“ gilt:

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

a. Dachneigung 28 – 32 Grad, kein Kniestock, keine Dachaufbauten, Ausbau einzelner Räume im Dachraum zugelassen, Belichtung durch Giebel- oder Dachflächenfenster.

3

In den Unterlagen zum Bebauungsplan heißt es zur Begründung „Nachtrag zur Begründung vom 09.06.1975“: „Bei den Gebäuden mit I (1 Vollgeschoss) war die Dachneigung mit 28 – 32° festgesetzt worden. Diese Festsetzung verhindert die Errichtung von Fertighäusern mit sonst zulässigem Dachgeschossausbau. Um die Errichtung von Fertighäusern nicht auszuschließen wurde die Dachneigung nun auf 32 – 38 ° neu festgesetzt.“

4

In der Begründung vom 06.04.1976 heißt es u.a. zum damaligen ungeteilten Grundstück Fl.-Nr. ..., zu dem der streitgegenständliche Bereich gehört: „Auf diesem Grundstück waren Reihenhäuser in zwingender zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Für solche Häuser besteht keinerlei Nachfrage bzw. Interesse. An Stelle der Reihenhäuser wurden nunmehr Doppelhäuser eingeplant, wobei die zwingende zweigeschossige Bauweise beibehalten wurde.“

5

Der Beigeladene beantragte mit Formularblatt vom 30.11.2022 die Baugenehmigung für die Errichtung von Dachgauben mit energetischer Ertüchtigung des Dachstuhls. Zudem beantragte der Beigeladene eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung von Dachgauben (Ziffer 1) und von der Dachform, Dachneigung und Eindeckung (Ziffer 2). Zur Begründung führte er aus, dass die Dachgauben errichtet würden, um die Wohnräume im Dachgeschoss besser nutzen zu können. Die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze würden weiterhin eingehalten. Es seien im Bebauungsplanbereich mehrere Dachgauben in der geplanten Breite errichtet worden. Die Dachgauben wurden auf der Nord- und auf der Südseite der Doppelhaushälfte mit jeweils einer Breite von 2,50 m geplant. Die Firstlänge des Gebäudes beträgt 7,50 m. Zudem plante der Beigeladene ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8°. Auf der südlichen Dachfläche der Doppelhaushälfte wurde eine Photovoltaikanlage mit 32 m² geplant. Bei der Errichtung der Dachgauben soll die Dacheindeckung erneuert und dabei eine zusätzliche Wärmedämmung eingebaut werden i.S. einer Aufdachdämmung von 16 cm Materialstärke, Konterlattung und Ziegellattung. In der Folge überragt die Dachhaut des Wohnhauses des Beigeladenen das klägerische Wohnhausdach um ca. 18 cm. In der geänderten Planung vom März 2023 wurden die Dachgauben nach Osten verschoben, so dass die Entfernung zum klägerischen Grundstück 3,75 m beträgt.

6

Die Gemeinde ... erteilte zu dem Bauvorhaben mit Beschluss vom 02.02.2023 ihr Einvernehmen mit der Maßgabe, dass die Länge der Dachgauben max. 1/3 der Firstlänge betragen dürfe. Die beantragten Befreiungen wurden befürwortet. Am 07.03.2023 wurde ein weiteres Einvernehmen der Gemeinde hinsichtlich der Dachform mitgeteilt.

7

Mit Bescheid vom 11.05.2023, dem Kläger zugestellt am 17.06.2023, erteilte das Landratsamt dem Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung. Es wurde von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung von Dachgauben befreit. Zudem wurde von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Dachgauben) – geplant Pultdach mit 8° Dachneigung und roter Ziegeleindeckung eine Befreiung erteilt. In der Begründung ist ausgeführt, dass die Befreiung

städtebaulich vertretbar sei und die Grundzüge der Bauleitplanung für dieses Baugebiet nicht berührt seien. Die Befreiung sei auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. In der näheren Umgebung würden bereits mehrere Bezugsfälle existieren.

8

Mit Bescheid vom 29.08.2024 erteilte das Landratsamt dem Beigeladenen eine weitere Baugenehmigung (Tektur). Danach beträgt der Abstand der beiden Dachgauben zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. ... der Gemarkung ... nunmehr 3,45 m (anstatt wie ursprünglich geplant 3,75 m). Zudem wurde die Baugenehmigung für die Farbe der Dacheindeckung (dunkelgrau anstatt rot) erteilt. Gemäß Ziffer 2. der Tekturgenehmigung gelten die ergänzenden Begründungen, Nebenbestimmungen und Hinweise des Baugenehmigungsbescheides vom 11.05.2023 fort. Den Planzeichnungen ist zu entnehmen, dass sich die Firsthöhe um ca. 18,5 cm erhöht. Zur Begründung ist in Bezug auf die Abstandsflächen ausgeführt, dass gemäß Art. 6 Abs. 6 Nr. 3 BayBO durch die Dachgauben seitlich keine Abstandsflächen in Richtung des angrenzenden Nachbargrundstücks Fl.-Nr. ... anfielen, weil es sich bei einer Doppelhaushälfte um ein rechtmäßig an der Grundstücksgrenze errichtetes Gebäude handle. Das gemeindliche Einvernehmen war hierzu am 10.07.2024 erteilt worden.

9

Mit Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 12.07.2023 erhob der Kläger Klage gegen die Baugenehmigung vom 11.05.2023 und erweitere die Klage mit Schriftsatz vom 04.09.2024 auf die Tekturgenehmigung. In der näheren Umgebung würden sich nur Dachgauben auf eingeschossigen Häusern befinden. Eine Ausnahme bilde das Anwesen ... Die Errichtung dieser Dachgaube sei mit Zustimmung des Eigentümers erfolgt. Auf dem Anwesen ... handle es sich um ein zweistöckiges Mehrfamilienhaus. Für die Errichtung von Dachgauben im Jahr 2015 habe der Beigeladene bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten. Der Befreiung sei seitens der Gemeinde zugestimmt worden unter Anwendung der sog. 1/3 Regelung, wonach das Verhältnis zwischen der Breite der Gaube zur gesamten Firstlänge max. 1:3 betragen dürfe. Hierbei sei als anzusetzende Firstlänge nicht die Länge des Firstes des Anbaus auf dem Anwesen des Beigeladenen, sondern die gesamte Länge aus dem First des Anbaus und dem First der Doppelhaushälfte angesetzt worden. Die Gauben seien größer ausgeführt worden als genehmigt. Das Verhältnis 1:3 sei nicht eingehalten. Der Beigeladene beabsichtige nun sowohl an der Nord- als auch an der Südseite Dachgauben zu errichten. Durch die auf der Südseite beabsichtigte Dachgaube entstehe ein Schattenwurf auf die Doppelhaushälfte des Klägers, wodurch die Photovoltaiknutzung auf der Südseite des Daches des Klägers zumindest eingeschränkt sei. Des Weiteren beabsichtige der Beigeladene eine energetische Dachsanierung. Durch das Aufbringen der Aufsparrendämmung erhöhe sich das Dach auf der Doppelhaushälfte des Beigeladenen. Zudem meint der Kläger, die Baugenehmigung mit den erteilten Befreiungen sei entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt worden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan seien als nachbarschützende Vorschriften „gelebt“ worden, sodass Befreiungen in der Vergangenheit hiervon nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn erteilt worden seien. Das Vorhaben verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Der Schattenwurf schränke den Platz für die beabsichtigte Installation und Nutzung einer Photovoltaikanlage ein. Zudem verstoße das Vorhaben gegen die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.02.2000. Die bodenrechtliche Lebens- und Schicksalsgemeinschaft würde durch das Bauvorhaben aus dem Gleichgewicht gebracht, zumal der Beigeladene bereits einen nicht unerheblichen Anbau im Jahr 2015 durch Dachaufbauten erheblich erweitert habe.

10

Mit Schreiben vom 28.11.2025 und vom 09.02.2026 ergänzte die Klägerseite, dass die vom Beigeladenen vorgenommenen Anbauten untereinander im Zusammenhang stünden. Es sei nicht ersichtlich, inwieweit die in den Plänen angegebene Wohnnutzung den tatsächlichen Gegebenheiten entspreche und ob hinsichtlich der Nutzung ein Genehmigungsverfahren durchgeführt worden sei. Die Statik und der Brandschutz seien fraglich. Die dargestellte Nutzungsänderung würde dazu führen, dass die Wohnnutzung auf dem Anwesen des Beigeladenen über die Ausmaße der Doppelhaushälfte hinaus ausgedehnt würde. Zwischen den Anwesen ... und ... bestehe keine Brandschutzwand. Schließlich seien im Zusammenhang mit der nunmehr vorgenommenen Dacherrhöhung auf der Doppelhaushälfte des Beigeladenen die zwischen der Doppelhaushälfte des Beigeladenen und der Doppelhaushälfte des Klägers existente Brandwand so verändert worden, dass nunmehr die Dachlattung des auf der Doppelhaushälfte des Klägers befindlichen Daches direkt an die zwischen den Doppelhaushälften liegende Brandwand anstoße. Es bestünden

Bedenken, ob der Brandschutz noch gewährleistet sei. Das streitgegenständliche Gebäude sei nunmehr als Gebäudeklasse 3 zu klassifizieren. Es würden nun auf dem Grundstück des Beigeladenen insgesamt drei voneinander unabhängige Wohneinheiten mit jeweils einem separaten Eingang bestehen: im Erdgeschoss, im 1. OG und im Dachgeschoss einschließlich der über der Doppelgarage neu geschaffenen Räume sowie im Kellergeschoss. Die insofern seitens des Beigeladenen erfolgten Angaben innerhalb der Inaugenscheinnahme am 03.12.2025 seien unzutreffend. Insbesondere wurden vom Beigeladenen selbst in seiner Baubeschreibung zum Bauantrag vom 30.11.2022 zur „Wohnfläche Bestand“ im Kellergeschoß sowie im Obergeschoß über den Garagen Wohnflächen angegeben. Die Wohnfläche im Kellergeschoß verfüge über einen eigenständigen Zugang und sei bereits fremdvermietet worden. Des Weiteren konnte bei der Inaugenscheinnahme der separate Eingang zum Obergeschoß vom Garten aus festgestellt werden. Allenfalls als Präzedenzfall käme das Anwesen ... in Betracht. Der Eigentümer der anderen Doppelhaushälfte (* ...*) habe jedoch eine Abstandsflächenübernahme getätigt. Die dort vorhandene PV-Anlage sei erst nach Errichtung der Gaube installiert worden.

11

Der Kläger beantragt zuletzt,

die mit Bescheid des Landratsamtes ... vom 11.05.2023 erteilte Baugenehmigung in Gestalt der Tekturgenehmigung vom 04.09.2024 aufzuheben.

12

Der Beklagte beantragte,

die Klage abzuweisen.

13

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen eine Befreiung erteilt worden sei, seien nicht drittsschützend. Auch liege bei Erteilung der Befreiungen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor, weil die Abstandsflächen eingehalten würden. Die geplanten Dachgauben wären hier nach Art. 6 Abs. 6 BayBO sogar an der Grundstücksgrenze zulässig. Für das wechselverträgliche Aneinanderbauen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze seien auf der Garage errichtete Gauben unerheblich. Die genehmigten Dachgauben sollen von der Grundstücksgrenze abgerückt werden. Sie spielten daher für das Maß der geforderten Übereinstimmung beim Aneinanderbauen keine Rolle. Auch die Aufdachdämmung verletze den Kläger nicht. Es werde nur ein „im Wesentlichen profilgleicher Anbau“ gefordert. Die geplante Überschreitung durch die Dämmung betrage in Relation zur Gesamthöhe der Doppelhaushälften lediglich rund 1,77%. Mit Schriftsatz vom 16.02.2026 erwiderte der Beklagte auf die letzten Schriftsätze des Klägers dahingehend, dass die Ausführungen zur Anzahl der Nutzungseinheiten nicht entscheidungserheblich seien. Hinsichtlich des Bezugsfalls „...“ sei dem Landratsamt kein Hinweis auf eine Abstandsflächenübernahme bekannt.

14

Der mit Beschluss vom 12.07.2023 beigeladene Bauherr äußerte sich mit Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 02.11.2023 dahingehend, dass die Planungen keinen Schattenwurf zur Folge hätten. Zudem seien bereits Befreiungen in der Umgebung erteilt worden. Die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan (Art. 107 BayBO Stand 1.10.1969 bis 30.9.1974) würden grundsätzlich nur dem öffentlichen Interesse dienen. Die vom Kläger zitierte 1:3 Regelung soll sich nach Auskunft der Gemeinde auf die Firstlänge am Hauptgebäude selbst erstrecken und den Aufbau von Dachgauben begrenzen. Die Begrenzung der Dachgaubenbreite berechne sich von der Gaubenaußenwand zur Gaubenaußenwand. Schon aus dem Umstand, dass die Abstandsflächen eingehalten würden, sei eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nicht gegeben.

15

Aufgrund Beschluss vom 13.11.2025 nahm die beauftragte RichterIn das Baugrundstück und seine Umgebung am 03.12.2025 in Augenschein. Auf das entsprechende Protokoll wird Bezug genommen.

16

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend verwiesen auf die Gerichtssowie Behördenakten, insbesondere auf die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vom 27.03.2026.

Entscheidungsgründe

I.

17

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

18

Das Bauvorhaben des Beigeladenen verstößt nicht gegen zu Gunsten des Klägers wirkende drittschützende Vorschriften (§ 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO).

19

Der Nachbar kann eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn er hierdurch in einem ihm zustehenden subjektivöffentlichen Recht verletzt wird (vgl. beispielhaft BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht dem Schutz des Dritten als Nachbarn dienen. Dabei gibt, nachdem es sich vorliegend nicht um einen Sonderbau handelt, Art. 59 Bayerische Bauordnung (BayBO) den Prüfungsrahmen eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens vor. Die Bauaufsichtsbehörde prüft danach die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 Baugesetzbuch (BauGB), den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO, sowie beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO und andere öffentlichrechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird. Im vorliegenden gerichtlichen Verfahren findet daher keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt, die Prüfung ist vielmehr beschränkt durch das Erfordernis einer Verletzung nachbarschützender Vorschriften und den Prüfungsrahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

20

1. Nicht vom Prüfungsumfang des Art. 59 BayBO umfasst sind die Vorschriften betreffend den Brandschutz (vgl. hierzu auch BayVGH, B.v. 16.6.2023 – 1 CS 23.647 – juris Rn. 13). Der Kläger trägt vor, im Gebäude des Beigeladenen bestünden mittlerweile drei Wohneinheiten, die auch den Bauantragsunterlagen zu entnehmen seien. Dies führe dazu, dass das Landratsamt eine falsche Kategorisierung des Gebäudes und einen unzutreffenden Prüfungsumfang zu Grunde gelegt habe. Art. 59 BayBO legt den Prüfungsumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben fest, die keinen Sonderbau darstellen. Art. 2 Abs. 4 BayBO regelt, was ein Sonderbau ist. Das Gebäude des Beigeladenen fällt nicht hierunter, unabhängig davon, ob es ein, zwei oder mehr Nutzungseinheiten beherbergt. Überdies bestünde auch kein Anspruch auf die Durchführung eines bestimmten Baugenehmigungsverfahrens (BayVGH, B.v. 7.5.2002 – 26 ZS 01.2795 – juris).

21

2. Eine Verletzung des Abstandsflächenrechts ist nicht gegeben. Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten, die grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen (Art. 6 Abs. 1, Abs. 2 BayBO).

22

Die seitlichen Außenwände der beiden Gauben liegen nach dem Tekturbescheid vom 29.08.2024 in einer Entfernung von 3,45 m vom klägerischen Grundstück entfernt. Sie sind abstandsflächenrechtlich irrelevant. Denn gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO bleiben die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Dachgauben werden in diesem Fall als unselbständiger Teil der Außenwand angesehen, die für ihre Seitenwände keine Abstandsflächen einhalten müssen (Busse/Kraus/Kraus, 160. EL Dezember 2025, BayBO Art. 6 Rn. 407-411). Da es sich bei den Häusern des Klägers und des Beigeladenen um Doppelhaushälften handelt, ist dieser Anwendungsfall gegeben.

23

Auch durch die durch die Dämmung verursachte Erhöhung des Gebäudes des Beigeladenen um 0,18 m ist keine Verletzung des Abstandsflächenrechts gegeben. Denn eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Dies ist hier aufgrund der planungsrechtlichen Vorgabe eines Doppelhauses der Fall.

24

3. Das Vorhaben entspricht auch den bauplanungsrechtlichen Vorgaben, nachbarschützende Belange werden insbesondere durch die erteilten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht tangiert. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und näher aufgeführte Gründe des Wohls der Allgemeinheit vorliegen, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dabei gilt im Rahmen einer Nachbarklage, dass nur dann, wenn von einer generell drittschützenden Festsetzung eine Ausnahme oder Befreiung erteilt wird, der Nachbar verlangen kann, dass die Voraussetzungen für die Befreiung vorliegen. Soll von einer nicht unmittelbar drittschützenden Vorschrift eine Befreiung erteilt werden, kommt nur mittelbarer Nachbarschutz durch das Gebot der Rücksichtnahme in Betracht (BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84 – juris).

25

3.1 Der qualifizierte Bebauungsplan „...“ setzt für das Baugrundstück ein Doppelhaus fest, als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet („WR“) sowie für das Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse („II“) und den Ausschluss von Dachaufbauten. Für die Dachneigung werden 28° – 32° festgesetzt und als Dachform ein Satteldach. Der Ausbau einzelner Räume im Dachraum wird zugelassen. Inhalt der Baugenehmigung ist die Errichtung von Dachgauben mit energetischer Ertüchtigung des Dachstuhls. Das Pultdach der Dachgauben hat eine Dachneigung von 8°. Dementsprechend wurde eine Befreiung für die Errichtung von Dachgauben sowie für die Vorgaben zur Dachform und Dachneigung erteilt.

26

Die Befreiungen verletzen den Kläger nicht in seinen nachbarlichen Rechten. Die Festsetzungen zu den Dachgauben sowie die Vorgaben zur Dachform und Dachneigung sind nicht drittschützend. Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan vom 1974/1976 unter „C. Ergänzende Festsetzungen – Baugestaltung: Art. 107 BayBO“ aufgeführt, d.h. es handelt sich um örtliche Bauvorschriften. Örtliche Bauvorschriften dienen grundsätzlich nur dem öffentlichen Interesse und räumen dem Nachbarn regelmäßig keine subjektivöffentliche Abwehrrechte ein (st. Rechtsprechung; z.B. BayVGh, B.v. 27.07.2022 – 9 ZB 22.376 – juris). Anhaltspunkte für einen hiervon abweichenden Regelungsinhalt sind nicht ersichtlich, insbesondere nicht aus den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan.

27

3.2 Auch der klägerische Hinweis auf die 1/3-Regelung der Gemeinde geht fehl. Denn zum einen wurde sie nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Zudem würde eine Begrenzung der Größen von Dachgauben keinen Nachbarschutz begründen (vgl. hierzu beispielsweise VG Ansbach, U.v. 11.2.2021 – AN 17 K 20.00020 – juris Rn. 37). Es dürfte sich hierbei vielmehr um eine Regelung zu ortsgestalterischen Zwecken handeln. Zudem geht das Gericht ausweislich des am 02.02.2023 erteilten Einvernehmens der Gemeinde davon aus, dass sie nur die Firstlänge des jeweiligen Gebäudes in den Blick nimmt. Der Erste Bürgermeister führte dementsprechend mit Schreiben vom 07.03.2023 aus, dass sich die 1/3 Regelung auf die Firstlänge am Hauptgebäude erstreckt. Dass die Gemeinde dies möglicherweise im Jahr 2015 anders gesehen hatte, wie der Kläger vorträgt, ändert hieran nichts. Eine drittschützende Intention ist jedenfalls nicht ersichtlich.

28

3.3 Das Bauvorhaben der Errichtung von zwei Dachgauben sowie die Maßnahme der Wärmedämmung verletzt unter Berücksichtigung der obergerichtlichen Rechtsprechung zu Doppelhäusern nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Die Interessenlage bei Doppelhäusern rechtfertigt es im beplanten wie im unbeplanten Bereich dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine grenzständige Bebauung ausschließt, wenn er den durch das Doppelhaus gezogenen Rahmen überschreitet (BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5/12 – juris Rn. 22). Die Baufreiheit bei Doppelhäusern wird zugleich erweitert und beschränkt. Durch die Möglichkeit des Grenzanbaus wird die bauliche Nutzbarkeit der (häufig schmalen) Grundstücke erhöht. Das wird durch den Verlust seitlicher Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen, „erkaufte“. Diese enge

Wechselbeziehung, die jeden Grundeigentümer zugleich begünstigt und belastet, begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis und legt dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung dergestalt auf, dass dieses nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf (BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12/98 – juris; OVG NRW, U.v. 27.5.2014 – 2 A 7/13 – juris Rn. 68, BeckOK BauNVO/Hornmann, 44. Ed. 15.1.2026, BauNVO § 22 Rn. 77 m.w.N.). Im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist ein Doppelhaus 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 selbständige Baukörper erscheinen. Ein Doppelhaus verlangt ferner, dass die beiden Haushälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelagert werden (BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5/12 – juris Rn. 13 m.w.N.; U.v. 24.2.2000 – 4 C 12/98 – juris.). Für das Vorliegen einer solchen Einheit ist ein Mindestmaß an Übereinstimmung der Haushälften im Hinblick auf quantitative und qualitative Aspekte erforderlich (OVG NRW, U.v. 26.6.2014 – 7 A 2725/12 – juris Leitsatz 1). Regelmäßig geben Höhe, Breite und Tiefe sowie die Zahl der Geschosse und die Dachform einem Haus seine maßgebliche Gestalt. Diese Kriterien können daher im Einzelfall Anhaltspunkte für die Beurteilung des wechselseitigen Abgestimmtheits geben. Der Nachbar kann aber nicht erwarten, dass die andere Doppelhaushälfte die überbaubare Grundstücksfläche nur in demselben Umfang ausnutzt wie er bzw. dass eine spiegelbildliche Bebauung besteht (BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – juris; BayVGH, B.v. 21.7.2022 – 2 ZB 21.2956 – juris Leitsatz 2; OVG NRW, B.v. 16.3.2012 – 7 B 176/12 – juris Rn. 4; B.v. 26.11.2009 – 7 B 1228/09 – juris Leitsatz 1). Unter den quantitativen Aspekten Geschossigkeit, Bautiefe und Gebäudehöhe der grenzständigen Gebäudeteile sowie oberirdisches Brutto-Raumvolumen des Gebäudes ist ein einheitlicher Baukörper in Form von zwei Doppelhaushälften nicht mehr gegeben, wenn sich auch nur eines dieser quantitativen Merkmale um mehr als die Hälfte unterscheidet, wobei dem sichtbaren Brutto-Raumvolumen dann besondere Bedeutung zukommt, wenn sich die Unterschiede in mehr als einer Dimension ergeben (OVG NRW, U.v. 26.6.2014 – 7 A 2527/12 – juris).

29

Im Fall eines Anbaus kann der Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus dann gegeben sein, wenn ein nicht grenzständiger Anbau wegen seiner Abmessungen die bisherige Doppelhaushälfte so massiv verändert, dass die beiden Gebäude nicht mehr als Einheit erscheinen. Ein solcher Fall kann insbesondere dann gegeben sein, wenn der im Verhältnis zur bisherigen Kubatur massive Anbau grenznah errichtet wird und – in seiner Wirkung einem grenzständigen Anbau vergleichbar – die Freiflächen auf dem Grundstück der anderen Doppelhaushälfte abriegelt. Ob ein nicht grenzständiger Anbau die bisherige bauliche Einheit zweier Doppelhaushälften aufhebt, hängt maßgebend von den Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5/12 – juris; B.v. 10.4.2012 – 4 B 42/11 – juris Rn. 9).

30

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.02.2000 (Az. 4 C 12.98) mahnt dazu, den Begriff des Doppelhauses nicht bauordnungsrechtlich zu überladen. Die obergerichtliche Rechtsprechung hat z.B. dann kein Doppelhaus mehr angenommen, wenn zwei zusätzliche Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss sowie unterschiedliche Dachformen entstehen (BVerwG U.v. 5.12.2013 – 4 C 5/12 – juris Rn. 16), bzw. das eine Gebäude die bisherige Gebäudetiefe von 7,6 m um 4,4 m übersteigt, wobei sich in diesem Fall auch massive Änderungen am Dachfirst und in der Dachform ergaben (OVG NRW, U.v. 16.3.2012 – 7 B 176/12 – juris Rn. 9). Von solchen erheblichen Abweichungen ist das streitgegenständliche Bauvorhaben weit entfernt.

31

Das Gebäude des Beigeladenen verliert durch das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht seine Eigenschaft als Doppelhaushälfte. Die beiden Haushälften erscheinen trotz der neuen Dachausbauten des Beigeladenen nicht als zwei selbständige Baukörper. Es ist weiterhin grenzständig an den Baukörper des Klägers angebaut und die weiteren Voraussetzungen eines Mindestmaßes an Übereinstimmung der beiderseitigen Bebauung in quantitativer und qualitativer Hinsicht liegen vor. Die beiden geplanten (und bereits errichteten) Dachgauben ändern nichts an der Geschossigkeit, der Bebauungstiefe und der Bebauungsbreite des Hauptgebäudes. Eine Änderung durch das Bauvorhaben (Dachgauben und Aufdachdämmung) ist hinsichtlich des oberirdischen Brutto-Raumvolumens in einer Größenordnung von 35,97 m³ bei einem Brutto-Raumvolumen des Hauptgebäudes von Kläger und Beigeladenem von je 557,67

m³ als untergeordnet anzusehen (vgl. Berechnungen des Beklagten, übergeben in der mündlichen Verhandlung am 27.03.2026). Gleiches gilt in Bezug auf die Gebäudehöhe, die aufgrund der Wärmedämmung lediglich um 18,5 cm erhöht wird. Die Dachform bleibt unverändert, wobei nicht verkannt wird, dass der Beigeladene nunmehr auf dem Dach aufliegende PV-Anlagen angebracht hat. Der Kläger hatte bereits zuvor Dach-Kollektoren zur Warmwasseraufbereitung installiert. Die Giebelfläche, die Kubatur, die Traufen, die Dachform und -neigung sowie die Firsthöhe und Grundfläche bleiben durch das Bauvorhaben im Wesentlichen unverändert und dem Gebäude des Klägers entsprechend.

32

Zuzugeben ist dem Vortrag des Klägers, dass der östliche Anbau aus dem Jahr 2014/2015 die Räumlichkeiten des Beigeladenen hinsichtlich ihres Bruttoraumvolumens und hinsichtlich der Breite deutlich vergrößert. Für die Garage, wie sie vor dem Ausbau im Jahr 2015 bestand, berechnet das Landratsamt ein Bruttoraumvolumen von ca. 250,59 m³. Durch die Aufstockung im Jahr 2015 entstanden zusätzlich 62,54 m³. Dieser Garagenanbau hebt jedoch die bisherige bauliche Einheit der beiden Doppelhaushälften im vorliegenden Einzelfall nicht auf. Denn der Anbau befindet sich auf der dem Kläger abgewandten Seite des Gebäudes des Beigeladenen. Er ist horizontal profiligleich an das Gebäude des Beigeladenen angebaut und riegelt damit die Freiflächen auf dem Grundstück des Klägers nicht ab (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 10.4.2012 – 4 B 42.11 – juris Rn. 45). Der Anbau ist eindeutig als Anbau erkennbar. Von der nördlichen Grundstücksseite erscheint der Anbau (Garage und Aufstockung) schon durch seine Fassadengestaltung und die unverkennbaren Garagentore als Garage. Von der südlichen Grundstücksseite aus weist die farbliche Gestaltung und das Carport den Anbau als Garage aus. Der First der (zweigeschossigen) Garage ist deutlich niedriger als der des Hauptgebäudes. Die östlich gelegenen beiden weiteren Doppelhäuser (*...*) sind baulich wie das Hauptgebäude des Beigeladenen mit den anschließenden Garagen verbunden (entweder durch eine Mauer oder durch Nebengebäude). Insofern erscheint der Garagenanbau des Beigeladenen weiterhin klar als vom Haupthaus zu trennendes Nebengebäude. Er ist auch trotz des Aufbaus auf der Garage noch als untergeordnet zum Haupthaus anzusehen. Dabei wird nicht verkannt, dass der Anbau mit einer Breite von ca. 6 m nur wenig hinter der Breite des Hauptgebäudes von 7,50 m zurückbleibt. Angesichts der relevanten Unterschiede in den quantitativen Aspekten (Geschosszahl, Gebäudehöhe und Gebäudetiefe) zwischen Anbau und Hauptgebäude verändert jener jedoch nicht die Doppelhauseigenschaft.

33

Soweit der Kläger auf die südlichen Anbauten am Gebäude des Beigeladenen (einen Wintergarten und einen Treppenaufgang) verweist, ändert dies ebenfalls nichts an der Beurteilung, dass weiterhin ein Doppelhaus vorliegt. Diese Gebäudeteile erscheinen nicht geeignet, eine wesentlich andere Beurteilung des Gebäudes herbeizuführen, denn sie sind nach ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung unbedeutend und wirken hinsichtlich der Gebäudewirkung als untergeordneter Anbau an das Wohnhaus des Beigeladenen. Der Wintergarten ist aufgrund seiner Bauweise nahezu durchsichtig, die Fenster der südlichen Hauswand sind auch durch den Wintergarten hindurch sehr gut erkennbar. Der Wintergarten besteht fast ausschließlich aus Glasfenstern, die durch dünne Metallprofile miteinander verbunden sind. Auch von der Seite des klägerischen Grundstücks erscheint die westliche Wand des Wintergartens nicht massiv, sie erreicht aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht einmal die Wirkung einer gängigen Terrassenabtrennung. Die Treppe zum 1. Obergeschoss ist ausgeführt mit Metallstreben. Sie ist komplett durchlässig genauso wie die Brüstung des Treppenaufgangs.

34

Nur ergänzend weist das Gericht darauf hin, dass der Kläger bzw. seine Mutter durch ihre Unterschrift auf den Bauvorlagen auf Einwände gegen den aufgestockten Garagenanbau verzichteten. Ein solcher Verzicht auf Einwände wird nur dann hinfällig, soweit durch Änderungen des Bauvorhabens im Vergleich zur bisherigen Situation eine Verschlechterung eintritt (OVG M-V, B.v. 27.8.1998 – 3 M 65/98 – juris Leitsatz 4; VGH BW, U.v. 18.2.1994 – 8 S 1712/93 – openjur; HessVGH, B.v. 22.7.1988 – 4 TG 2231/88 – juris). Nach den Berechnungen des Landratsamtes hat der aufgestockte Garagenanbau in seiner Form von 2015 ein Bruttoraumvolumen von insgesamt 313,13 m³. Angesichts eines Bruttoraumvolumens von 557,67 m³ der beiden Doppelhaushälften war dieser Ausbau erheblich, weil er ca. 56% des Bauvolumens des klägerischen Hauses erreicht. Hiermit hatte sich der Kläger aber einverstanden erklärt. Die Verschlechterung durch die nun streitgegenständliche Baugenehmigung tritt bei einem Volumen von 35,97 m³ dagegen als geringfügig zurück, zumal es sich lediglich um Dachgauben handelt. In Bezug auf Geringfügigkeit geht die

Kommentarliteratur davon aus, dass eine Tektur von einer nachbarlichen Zustimmung noch gedeckt ist, wenn es sich bei der Änderung um Dachgauben handelt (Busse/Kraus/Dirnberger, 160. EL Dezember 2025, BayBO Art. 66 Rn. 114; vgl. hierzu auch VG München, U.v. 22.9.2020 – M 1 K 18.5988 – juris Rn. 20 m.w.N). Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzgeberischen Privilegierung in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 und Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO überzeugend. Es erscheint treuwidrig, wenn der Kläger nunmehr die Wirkung des Anbaus für die Betrachtung des vom Garagenanbau getrennten Bauvorhabens anführt. Das gilt auch, wenn er hinsichtlich der Nutzung des Anbaus von unzutreffenden Angaben ausgegangen sein sollte, wie er in der mündlichen Verhandlung angab. Denn maßgeblicher Aspekt ist vorliegend die Kubatur. Es handelt sich sowohl unter räumlichen Aspekten als auch unter dem zeitlichen Aspekt nicht um eine bauliche Einheit, die rechtsmissbräuchlich vom Beigeladenen auf verschiedene Baugenehmigungen aufgeteilt wurde, um so „scheibchenweise“ das Haus zu erweitern. Die streitgegenständliche Baugenehmigung erging ca. 8 Jahre nach dem Ausbau des Garagengebäudes und ist dem Raumbedarf der wachsenden Familie des Beigeladenen geschuldet. aus. Eine unzuträgliche Veränderung der Umstände für den Kläger durch die Schaffung von 35,97 m³ weiteren Wohnraums ist nicht ersichtlich.

35

3.4 Die Baugenehmigung verletzt auch nicht im Übrigen das Rücksichtnahmegebot. Der Kläger hat auf seinem Dach eine Warmwassersolaranlage installiert und plant eine PV-Anlage. Er befürchtet einen Schattenwurf und gibt an, dass sich die getätigten Investitionen nicht mehr rechnen würden. Es bestehen jedoch keine Bedenken hinsichtlich der Beschattung des Nachbargrundstücks. Der Gesetzgeber hat die Errichtung von Dachgauben durch die Vorschrift in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO explizit privilegiert. Zudem hat der Kläger die Verschattung innerhalb des innerstädtischen bebauten Bereichs im Rahmen des Üblichen hinzunehmen (OVG NRW, U.v. 14.06.2019 – 7 A 2386/17 – Leitsatz 5). Eine belegbare Minderleistung der Sonnenkollektoren konnte der Kläger auch in der mündlichen Verhandlung nicht nennen. Er beschränkte sich auf reine Vermutungen. Die Fotos, die der Beklagte in der mündlichen Verhandlung vorlegte, und die den Schattenwurf der beiden Dachgauben vormittags im April dokumentieren, verdeutlichen, dass mit einer relevanten Beeinträchtigung nicht zu rechnen ist. Soweit der Kläger auf die Planung weiterer Sonnenkollektoren verweist, ist eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht ersichtlich, weil sich die Planung den Gegebenheiten anpassen kann.

36

Der Kläger berief sich zudem auf eine mögliche Verletzung seines Eigentums, weil er die Ziegel an der Gebäudegrenze durch die Dachrenovierung als verletzt vermutet. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt (Art. 68 Abs. 5 BayBO), so dass sich weitere Ausführungen hierzu erübrigen.

II.

37

Als unterlegener Beteiligter hat der Kläger die Kosten des Verfahrens zu tragen, § 154 Abs. 1 VwGO. Da der Beigeladene keinen Sachantrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, ihn seine Kosten selbst tragen zu lassen, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i. V. m. § 711 Zivilprozessordnung (ZPO).