



09.02.2015

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Anwendung der Grundsätze der Doppelhausrechtsprechung auf aneinandergebaute Quattro-Häuser im Innenbereich bleibt offen

§ 34 Abs. 1 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

Innenbereich  
Begriff der Hausgruppe  
Vierspänner-Haus (Quattro-Haus)  
Doppelhausrechtsprechung

*Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 11.12.2014, Az. 2 BV 13.789*

Orientierungssätze der LAB:

1. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nennt neben den Einzelhäusern und den Doppelhäusern die Hausgruppen. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehenden Gebäuden, die durch Aneinanderbauen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu einer Einheit zusammengefügt werden und deren Kopfhäuser einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Eine Hausgruppe im klassischen Sinn ist eine Gruppe von Reihenhäusern. Der Begriff der Hausgruppe ist aber auch für andere Bauformen offen. Eine Hausgruppe kann daher auch aus Sonderformen wie seitlich als auch rückwärtig aneinander gebauten Vierspänner-Häusern bestehen (UA Rn. 25, 26).
2. Für die Frage, wann bei einem Anbau an eine Hausgruppe die Einheit der Hausgruppe

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

[www.landesanwaltschaft.bayern.de](http://www.landesanwaltschaft.bayern.de)

verlassen wird, kann auf die Grundsätze zum Doppelhaus zurückgegriffen werden. 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 zusammengeführt werden. Kein Doppelhaus bilden hingegen zwei Gebäude, welche sich zwar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbständige Baukörper erscheinen. Ein Doppelhaus verlangt ferner, dass die beiden Haushälften – quantitativ – zu einem wesentlichen Teil und – qualitativ – in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden (UA Rn. 22, 27).

3. Quantitativ sind insbesondere die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe, die Bebauungstiefe und –breite sowie das durch diese Maße im Wesentlichen bestimmte oberirdische Brutto-Raumvolumen zu berücksichtigen. Qualitativ kommt es unter anderem auch auf die Dachgestaltung und die sonstige Kubatur des Gebäudes an. Ein einheitlicher Baukörper kann jedenfalls dann nicht mehr angenommen werden, wenn sich auch nur eines der genannten quantitativen Merkmale bei den jeweiligen Gebäuden um mehr als die Hälfte unterscheidet (UA Rn. 27).

#### Hinweis:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof lässt zwar offen, ob die Grundsätze der Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 05.12.2013, Az. 4 C 5/12, juris) auf den vorliegenden Fall Anwendung finden (UA Rn. 21). Selbst bei Anwendung der Grundsätze auf aneinandergesetzte Vierspanner-Häuser verneint er aber eine Verletzung des planungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme und orientiert sich dabei in quantitativer Hinsicht an den Maßstäben des OVG NRW (vgl. Urteil vom 26.06.2014, Az. 7 A 2725/12, juris). Die Anwendung dieses Maßstabs führt dazu, dass der geplante eingeschossige Anbau auf einer Länge von 4,23 m und mit einer Höhe von 2,75 m alle Maße des bisherigen Bestands um deutlich weniger als die Hälfte unterschreitet und den Charakter der Hausgruppe noch wahrt. Damit fügt sich der Anbau im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB nach seiner Bauweise in die nähere Umgebung ein.

Egner  
Oberlandesanwältin

2 BV 13.789  
M 8 K 12.1764

*Großes Staats-  
wappen*

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

**Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache

\* . \*\*\*\*\* \*\*\*\*,  
\* . \*\*\*\* \*\*\*\*,  
\*\* \* \*\* \* \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\* \*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,

- \*\*\*\*\* -

\*\*\*\*\* \*\* \* \*\* \* .  
\*\*\*\*\* \*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* \*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,

gegen

**Landeshauptstadt München,**  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Lokalbaukommission  
Blumenstr. 19, 80331 München,

- Beklagte -

beigeladen:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\* \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

bevollmächtigt:

\*\*\*\* \*\*\*\*

Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,  
Brienner Str. 29, 80333 München,

beteiligt:

**Landesanwaltschaft Bayern**  
**als Vertreter des öffentlichen Interesses,**  
Ludwigstr. 23, 80539 München,

wegen

Baugenehmigung \*\*\*\*\* \*\* FINr. 128754/97 \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*

hier: Berufung der Beigeladenen gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 12. November 2012,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,  
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dösing,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Bauer,  
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Winkler

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 11. Dezember 2014

folgendes

### **Urteil:**

- I. Unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 12. November 2012 wird die Klage abgewiesen.
- II. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner.
- III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kostenschuldner dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

## Tatbestand:

- 1 Die Kläger wenden sich gegen die der Beigeladenen am 20. März 2012 im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilte Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses (Anbau) für das Grundstück FINr. 12874/97 der Gemarkung M\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* (G\*\*\*\*\*straße 97).
  
- 2 1. Die Kläger sind Eigentümer des östlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks FINr. 12874/96 (G\*\*\*\*\*straße 95) sowie Miteigentümer des südlich angrenzenden Wegegrundstücks FINr. 12874/15 (Privatweg). Das Bestandsgebäude der Beigeladenen sowie das Bestandsgebäude der Kläger wurden ursprünglich mit Genehmigung vom 2. Februar 1934 als sogenannte Vierspänner-Siedlung Block I (G\*\*\*\*\*straße 91, 93, 95 und 97) genehmigt. Insgesamt besteht die Anlage aus drei aneinandergebauten Blöcken mit je vier aneinandergebauten Hauseinheiten auf jeweils eigenständigen Grundstücken. Die sogenannten Vierspänner-Häuser weisen jeweils im Zentrum einen kleinen Innenhof auf. Die Häuser der Beigeladenen und der Kläger bilden den südlichen Abschluss der zur G\*\*\*\*\*straße hin eine Gesamtlänge von ca. 48 m aufweisenden Hausgruppe. Diese beiden Gebäude wiesen als Besonderheit einen erdgeschossigen Anbau nach Süden hin auf. Dabei war im Kellergeschoß der Beigeladenen eine Garage mit Zufahrt vom Süden und im Kellergeschoß der Kläger ein Kellerraum genehmigt. Im jeweiligen Erdgeschoß befindet sich ein Zimmer. Darauf ist eine Dachterrasse mit Pergola eingezeichnet. Mit Baugenehmigung vom 11. April 1960 wurde für das Kellergeschoss der Beigeladenen ein Umbau dahingehend genehmigt, dass der Garagenraum in eine Garage sowie eine Schleuse aufgeteilt wurde. Die Zufahrt war weiterhin von Süden vorgesehen. Mit Baugenehmigung vom 9. Dezember 1991 wurde im Süden ein grenzständiger Anbau an das Gebäude der Beigeladenen genehmigt. Der bisherige Garagenraum wurde zu einem Kellerraum. Der Anbau im Kellergeschoss enthält eine neue Garage mit einer Zufahrt über eine Rampe von Westen her. Zur gemeinsamen Grenze von Beigeladener und Kläger hin weist der grenzständige Garagenanbau eine Höhe von ca. 2,70 m auf. Davon befinden sich ca. 1,60 m unterhalb der eingezeichneten natürlichen Geländeoberfläche sowie ca. 1,10 m oberhalb der eingezeichneten Geländeoberfläche.
  
- 3 Auf dem Grundstück der Kläger wurde mit Baugenehmigung vom 4. Juni 1991 der ursprüngliche erdgeschossige Anbau um ein erstes Obergeschoss mit Tonnendach erweitert, in welchem sich zwei Kinderzimmer mit einem Südbalkon befinden. Eine geplante Außentreppe vom Balkon in den Garten wurde nicht genehmigt. Im Zusammenhang mit dieser Baugenehmigung hat die Rechtsvorgängerin der Beigelade-

nen schriftlich erklärt, sie werde eine eventuelle Terrassenaufstockung im ersten Stock profilgleich mit der Aufstockung der Kläger vornehmen.

- 4 Für das Baugrundstück besteht ein übergeleiteter Baulinienplan, welcher eine Straßenbegrenzungslinie sowie eine vordere Baugrenze festsetzt. Weitergehende bauplanungsrechtliche Festsetzungen gibt es nicht.
- 5 Am 18. April 2011 beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für einen Anbau an das bestehende Einfamilienhaus. Die bisher überwiegend unterirdische Garage soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der Bestand wurde entgegen der Baugenehmigung nicht grenzständig ausführt, sondern hält bereits jetzt einen Abstand von ca. 0,86 m von der südlichen Grundstücksgrenze ein. Im Untergeschoss ist ein privates Arbeitszimmer vorgesehen. Im Erdgeschoss soll ein Schlafzimmer entstehen. Zur östlichen Grundstücksgrenze hin wird der Neubau grenzständig mit einer Brandwand ausgeführt. Er weist dabei eine Länge von ca. 4,23 m sowie eine Höhe von 2,75 m zum Grundstück der Kläger hin auf.
- 6 Die Beklagte genehmigte das Bauvorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren mit Bescheid vom 20. März 2012. Hinsichtlich der von den Klägern vorgetragenen Einwände im Baugenehmigungsverfahren führte die Beklagte im Bescheid aus, das Vorhaben sei nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen der hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots zu treffenden Abwägung sei festzustellen, dass sich das Bauvorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfüge. Südlich an der G\*\*\*\*\*straße seien Gebäudelängen einer geschlossenen Bebauung von mehr als 60 m zu finden. Mit dem beantragten Anbau erlange der Gesamtbaukörper der Vierspänner-Häuser eine Länge von ca. 53 m und liege damit hinsichtlich der Gebäudelänge unter den im Straßenverlauf vorhandenen Baukörperlängen. Das Bauvorhaben halte die gesetzlichen Abstandsflächen ein und gewährleiste damit für sich und seine Nachbarn eine ausreichende Zufuhr von Licht, Luft und Sonne. Eine eventuell entstehende Verschattung oder Einsichtnahme führe nicht zu einer rücksichtslosen oder unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzung des Nachbargrundstücks. Der Anbau sei in seiner Höhenentwicklung lediglich erdgeschossig mit Unterkellerung und habe zur Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von 2,75 m bei einer Tiefe von ca. 4,23 m. Diese zum Nachbarn zeigende Wandfläche entspreche der andernorts üblichen und zulässigen Grenzgarage und sei nur geringfügig größer als eine ohnehin verfahrensfrei zulässige Terrassentrennwand zwischen Doppelhäusern (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c) BayBO). Das Bauvorhaben verändere den Gebietscharakter nicht. Das klägerische Grundstück verfüge nach Osten und Südosten über ausreichende Erholungsflächen, so dass eine zu erwartende Beeinträchti-

gung nicht ins Gewicht falle.

- 7 Der mit Schriftsatz vom 16. April 2012 erhobenen Klage gab das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 12. November 2012 statt und hob unter Zulassung der Berufung die Baugenehmigung vom 20. März 2012 auf. Nach Einnahme eines Augenscheins kam das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verstoße, in dessen Rahmen die vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Grundsätze der „Doppelhaus-Rechtsprechung“ zur Anwendung kämen. Eine Prüfung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sei im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht erforderlich. Aufgrund des Augenscheins komme das Gericht zum Ergebnis, dass eine offene Bauweise in der näheren Umgebung überwiege. Die „Doppelhaus-Rechtsprechung“ sei auch auf andere Hausgruppen anwendbar. Dies gelte auch für den planungsrechtlichen Innenbereich. Hier werde der Charakter der Hausgruppe durch den einseitigen Anbau aufgehoben. Es handle sich zudem nicht lediglich um Nebenanlagen sondern um eine Erweiterung des Hauptgebäudes.
- 8 2. Mit Schriftsatz vom 10. April 2013 legten die Bevollmächtigten der Beigeladenen Berufung ein und **beantragen**,
- 9 das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 12. November 2012 aufzuheben und die Klage abzuweisen.
- 10 Zur Begründung führt die Beigeladene aus, § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO treffe zu vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen keine Aussage, sondern betreffe lediglich die seitliche Grundstücksgrenze von der Erschließungsstraße aus gesehen. Maßgeblich sei hier vielmehr das Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche. Da lediglich eine vordere Baugrenze im übergeleiteten Baulinienplan festgesetzt sei und sich das Bauvorhaben innerhalb dieser Grenzen befinde, liege das Bauvorhaben eindeutig im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche. Es verstoße auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Es halte sich von der Höhenentwicklung im Rahmen einer zulässigen Grenzgarage. Die Kläger hätten keinen Anspruch auf völlige Freihaltung des fraglichen Grundstücksteils. Das Verwaltungsgericht wende § 22 Abs. 2 BauNVO quasi doppelt sowohl auf die seitliche als auch die rückwärtige Grundstücksgrenze an. Das Vorhaben entspreche der offenen Bauweise, da es einen seitlichen Grenzabstand aufweise. Auch bei Anwendung des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sei das Vorhaben zulässig. In den drei vorhandenen Vierspänner-Hausgruppen gebe es bereits mehrere vergleichbare Anbauten. Das Gegenseitigkeitsverhältnis sei bereits durch die Aufstockung seitens der Kläger erheblich gestört.

Auf dem Grundstück der Beigeladenen habe sich schon früher eine Rampe zur damals im Untergeschoss liegenden Garage befunden, welche den südlichen Gebäudeteil freigelegt habe. Auch dadurch sei der Charakter der Hausgruppe von Anfang an schon beeinträchtigt gewesen.

11 Die Bevollmächtigten der Kläger **beantragen**,

12 die Berufung zurückzuweisen.

13 Die Einwendungen der Beigeladenen gingen ins Leere, denn bei der vorhandenen Vierspänner-Hausgruppe komme es im Hinblick auf die „Doppelhaus-Rechtsprechung“ sowohl auf die seitliche als auch auf die rückwärtige Grenzbebauung an. Das Rücksichtnahmegebot beziehe sich auf die Verträglichkeit der Bauweise im Nachbarschaftsverhältnis aufgrund des wechselseitigen Bezugs der Vierspänner-Häuser. Das Bauvorhaben der Beigeladenen füge sich in mehrfacher Hinsicht nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB ein. Die Grenzen der offenen Bauweise würden überschritten. Zudem würde die rückwärtige Grenze ohne wechselseitiges Pendant erstmals bebaut. Der einseitige Grenzsanbau würde die Verhältnisse innerhalb der Hausgruppe sprengen. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts habe hier die Beklagte im Bescheid selbst den Prüfungsrahmen erweitert und die Abstandsflächen geprüft. Diese seien jedoch nicht eingehalten.

14 Die Beklagte stellt keinen Antrag. Die erteilte Baugenehmigung verletze jedoch keine Nachbarrechte der Kläger. Es herrsche in der Umgebung eine diffuse Bebauung. Zudem sei unklar, ob die hier vorhandenen Vierspänner-Hausgruppen der offenen Bauweise eindeutig zuzuordnen seien. Selbst bei Anwendung der „Doppelhaus-Rechtsprechung“ ergebe sich keine Rechtsverletzung der Kläger, da die beiden Häuser auch nach dem Anbau sich noch als Einheit darstellten. Das Verwaltungsgericht lasse den Umstand unberücksichtigt, dass das klägerische Grundstück bereits über einen zweigeschossigen Anbau mit Tonnendach verfüge, wohingegen die Beigeladene an selber Stelle nur einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach und Dachterrasse habe.

15 Der Vertreter des öffentlichen Interesses stellt keinen Antrag. Auf seine Ausführungen wird verwiesen.

16 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten, die vorgelegten Behördenakten sowie auf die Niederschriften über den Augenschein vom 11. November 2014 und die mündliche Verhandlung vom



11. Dezember 2014 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

- 17 Die zulässige Berufung der Beigeladenen (§ 124 VwGO) ist begründet. Die Klage ist abzuweisen. Die Baugenehmigung der Beklagten vom 20. März 2012 verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 18 1. Das Verwaltungsgericht hat die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zu Unrecht aufgehoben. Es hätte die Klage abweisen müssen, weil die Baugenehmigung die Kläger nicht in ihren Rechten verletzt. Die Kläger können als Nachbarn die Baugenehmigung mit dem Ziel ihrer Aufhebung nur dann erfolgreich angreifen, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die zumindest auch ihrem Schutz dienen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.
- 19 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens der Beigeladenen bestimmt sich nach § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
- 20 Die angefochtene Baugenehmigung verletzt weder unter Berücksichtigung der Grundsätze der Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris; OVG NRW, U.v. 26.6.2014 – 7 A 2725/12 – juris) noch aus anderen Gründen das nachbarschützende planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme.
- 21 a) In diesem Zusammenhang bedarf es keiner abschließenden Klärung, ob die Grundsätze der Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris) auf den vorliegenden Fall Anwendung finden, denn selbst wenn von einer Anwendbarkeit zugunsten der Kläger ausgegangen wird, liegt ein Verstoß nicht vor.
- 22 aa) Das Bundesverwaltungsgericht (vgl. U.v. 5.12.2013 – 4 C 5/12 – juris) hat zwischenzeitlich abschließend geklärt, dass die von ihm aufgestellten Grundsätze zur Doppelhausrechtsprechung auch im in offener Bauweise bebauten unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB grundsätzlich zur Anwendung kommen können. 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 zusammengeführt werden. Kein Doppelhaus bilden hingegen zwei Gebäude, welche 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 aneinandergesetzt werden (vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5/12 – juris; U.v. 24.2.2000 – 4 C 12/98 – BVerwGE 110, 355).

- 23 Vorliegend geht das Erstgericht nach Einnahme eines Augenscheins sowie aufgrund der Lagepläne davon aus, dass die nähere Umgebung überwiegend durch eine „offene Bauweise“ geprägt ist. Die Vierspänner-Siedlung Block I, in welcher sich die Gebäude der Kläger sowie der Beigeladenen befinden, weist eine Gesamtlänge von 48 m auf. Der sich im Norden anschließende Block II der Vierspänner-Siedlung weist eine ähnliche Dimension auf. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Einzelgebäude – teilweise als Mehrfamilienhäuser ausgestaltet – und Doppelhäuser. Lediglich das Gebäude am T\*\*\*\*\*platz 1 – 4 überschreitet mit einer Länge von 61 m die heute nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtlänge einer Hausgruppe von 50 m. Insoweit muss jedoch von einem sogenannten Ausreißer ausgegangen werden. Der Senat neigt ebenfalls zur Annahme einer offenen Bauweise. Es bedarf aber insoweit keiner abschließenden Entscheidung, da im Ergebnis auch bei Zugrundelegung der Doppelhausrechtsprechung zugunsten der Kläger kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt (s.u. Ziffer 1. a) cc)).
- 24 Zwar wird mit dem Bauvorhaben der Beigeladenen die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtlänge des Baukörpers überschritten, darauf können sich die Kläger als Nachbarn jedoch nicht berufen (vgl. NdsOVG, U.v. 11.4.1997 – 1 L 7286/95 – juris). Denn mit dieser Längenbegrenzung soll lediglich sichergestellt werden, dass die seitlichen Grenzabstände noch ihre städtebauliche Funktion erfüllen können, indem sie als die Bebauung gliedernde und auflockernde Elemente wahrgenommen werden. Ein Nachbarschutz wird dadurch jedoch nicht vermittelt.
- 25 bb) § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nennt neben den Einzelhäusern und den Doppelhäusern die Hausgruppen. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehenden Gebäuden, die durch Aneinanderbauen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu einer Einheit zusammengefügt werden und deren Kopfhäuser einen seitlichen Grenzabstand einhalten (vgl. BayVGH, B.v. 22.3.2010 – 15 CS 10.355 – juris).

- 26 Eine Hausgruppe im klassischen Sinn ist eine Gruppe von Reihenhäusern. Der Begriff der Hausgruppe ist jedoch insoweit auch für andere Bauformen offen. Die oben genannte Definition beschränkt den Begriff einer Hausgruppe dabei gerade nicht auf das Aneinanderbauen an der jeweils seitlichen Grundstücksgrenze. Lediglich die Frage der offenen Bauweise regelt sich über die Stellung der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, welche von der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche aus zu beurteilen ist (vgl. VGH BW, B.v. 4.10.2007 – 8 S 1447/07 – VBIBW 2008, 272). Eine Hausgruppe kann daher durchaus auch aus Sonderformen wie den hier sowohl seitlich als auch rückwärtig aneinander gebauten Vierspanner-Häusern bestehen. Der für die offene Bauweise nötige seitliche Grenzabstand ist auch in diesem Fall von der G\*\*\*\*\*straße als Erschließungsstraße aus zu beurteilen. Die Kopfhäuser im Süden bestehend aus dem klägerischen Gebäude sowie dem Gebäude der Beigeladenen müssen daher einen seitlichen Grenzabstand nach Süden einhalten. Entsprechend gilt dies für die Kopfhäuser im Norden (Hausnummern 75 und 77). Dies ist vorliegend jedoch der Fall.
- 27 cc) Für die Frage, wann von einer solchen Einheit bei einem Anbau an eine Hausgruppe noch auszugehen ist, kann auf die Grundsätze zum Doppelhaus zurückgegriffen werden. Demnach liegt eine bauliche Einheit vor, wenn die einzelnen Gebäude einen harmonischen Gesamtkörper bilden, der nicht den Eindruck eines einseitigen Grenzbaus vermittelt. Dies bedeutet zwar nicht, dass die einzelnen Häuser gleichzeitig und deckungsgleich errichtet werden müssen. Ein einheitlicher Gesamtbaukörper kann auch noch vorliegen, wenn zum Beispiel aus gestalterischen Gründen die gemeinsame vordere und rückwärtige Außenwand des einheitlichen Baukörpers durch kleinere Vor- und Rücksprünge aufgelockert wird (vgl. BayVGH, U.v. 9.2.1999 – 14 B 96.2272 - juris). Zu fordern ist jedoch, dass die einzelnen Gebäude – quantitativ – zu einem wesentlichen Teil und – qualitativ – in wechselseitig verträglicher und „harmonischer“ Weise aneinandergelagert sind (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12/98 – BVerwGE 110, 355; BayVGH, B.v. 22.3.2010 – 15 CS 10.355 – juris; OVG NRW, U.v. 26.6.2014 – 7 A 2725/12 – juris). Im System der offenen Bauweise ordnet sich ein aus mehreren Gebäuden zusammengefügt Baukörper nämlich nur ein, wenn das Abstandsgebot an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf der Grundlage der Gegenseitigkeit überwunden wird. Zugunsten der Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit wird auf Grenzabstände verzichtet, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen. Diese enge Wechselbeziehung begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis, das nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf. In welchem Umfang vor diesem Hintergrund ein vorderer oder rückwärtiger Versatz möglich ist, ohne das nachbarliche Austauschverhältnis aus dem Gleichgewicht zu bringen oder die „harmonische Beziehung“, in der die ein-

zelenen Gebäude zueinander stehen müssen, in Frage zu stellen, ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12/98 – BVerwGE 110, 355; BayVGH, B.v. 10.11.2000 – 26 CS 99.2102 – juris; OVG NRW, U.v. 26.6.2014 – 7 A 2725/12 – juris). Quantitativ sind dabei insbesondere die Geschoszahl, die Gebäudehöhe, die Bebauungstiefe und –breite sowie das durch diese Maße im Wesentlichen bestimmte oberirdische Brutto-Raumvolumen zu berücksichtigen. Qualitativ kommt es unter anderem auch auf die Dachgestaltung und die sonstige Kubatur des Gebäudes an. Ein einheitlicher Baukörper kann jedenfalls dann nicht mehr angenommen werden, wenn sich auch nur eines der genannten quantitativen Merkmale bei den jeweiligen Gebäuden um mehr als die Hälfte unterscheidet (vgl. OVG NRW, U.v. 26.6.2014 – 7 A 2725/12 – juris).

- 28 Gemessen an diesen Grundsätzen liegt auch nach Errichtung des von der Beigeladenen geplanten Anbaus noch ein einheitlicher Baukörper vor, welcher das nachbarliche Austauschverhältnis nicht aus dem Gleichgewicht bringt und die „harmonische Beziehung“ der Gebäude zueinander nicht in Frage stellt. Der geplante Anbau weist entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Länge von ca. 4,23 m auf. Der vorhandene aus den 1930er Jahren stammende Original-Baukörper bestehend aus zweigeschossigem Hauptgebäude und erdgeschossigem Anbau mit Dachterrasse besitzt entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze hingegen ebenso wie das klägerische Bestandsgebäude eine Länge von 11,94 m. Der unterkellerte Neubau wird eine Höhe von 2,75 m zum Grundstück der Kläger hin erreichen, während der originale Anbau eine Höhe von etwas unter 4 m inklusive Brüstung der Dachterrasse und das zweigeschossige Hauptgebäude ca. 5,40 m Traufhöhe aufweisen. Allein diese Maße zeigen, dass der geplante Anbau hinter allen Maßen des bisherigen Bestands zurückbleibt bzw. diese um deutlich weniger als die Hälfte überschreitet. Damit muss das oberirdische Brutto-Raumvolumen des Anbaus nicht mehr berechnet werden, da dieses zwangsläufig ebenfalls weniger als die Hälfte des Maßes des Bestands betragen wird. Auch hinsichtlich der Geschossigkeit ordnet sich der geplante Anbau dem vorhandenen Bestand unter. Diese Unterordnung wird durch die vorhandene Aufstockung des klägerischen Anbaus auf zwei Geschosse mit Tonnendach in ihrer Wirkung noch verdeutlicht. Auch qualitativ liegt eine entsprechende Unterordnung vor. Der geplante Anbau tritt in seiner Kubatur eher als typischer Garagenanbau in Erscheinung und schließt mit seinem Flachdach auch in der Dachform an den bestehenden Anbau mit Dachterrasse an. Zwar handelt es sich hinsichtlich der Art der Nutzung nicht um ein klassisches Nebengebäude wie eine Garage oder ein Gartenhaus. Geplant ist vielmehr eine Wohnnutzung, also eine Erweiterung der bestehenden Hauptnutzung. Darauf kommt es aber im Rahmen der qualitativen Merkmale nicht entscheidend an. Denn gerade in Fällen von Anbauten an bestehende Haus-

gruppen handelt es sich in der Regel um eine Erweiterung der Hauptnutzung, z.B. in Form eines Wintergartens (vgl. OVG NRW, U.v. 19.7.2010 – 7 A 44/09 – NVwZ-RR 2010, 911). Entscheidend ist, dass der Charakter der Hausgruppe noch gewahrt wird.

- 29 b) Auch im Übrigen erkennt der Senat keine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängen die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründen, wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1/04 – juris).
- 30 Gemessen an diesen Grundsätzen liegt eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme zu Lasten der Kläger hier nicht vor. Zur Seite der Kläger weist der erdgeschossige Anbau eine Länge von ca. 4,23 m und eine Höhe von 2,75 m auf. Dies entspräche etwa einer an der Grundstücksgrenze zulässigen Grenzgarage gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO. Auch ein nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO verfahrensfreier Sichtschutzzaun kann eine Höhe von bis zu 2 m an der Grundstücksgrenze aufweisen. Angesichts seiner Dimensionen ist eine erdrückende Wirkung des geplanten Bauvorhabens somit nicht denkbar. Da das Grundstück der Kläger insbesondere nach Osten und Süden noch größere Freiflächen aufweist, ist auch nach Errichtung des geplanten Anbaus eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des klägerischen Grundstücks gewährleistet. Die Grenzwand zum klägerischen Grundstück ist zudem als Brandwand ausgestaltet, so dass auch insoweit keine Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Anbaus auf das klägerische Grundstück zu erwarten sind. Zudem ist nicht geplant, dass beispielsweise die auf dem vorhandenen Altbestand befindliche Dachterrasse auf den neuen Anbau ausgedehnt werden soll. Der Einblick in das klägerische Grundstück vom Grundstück der Beigeladenen aus bleibt damit unverändert.
- 31 Die schriftliche Erklärung der Rechtsvorgängerin der Beigeladenen vom 27. Februar 1991, sofern dieser überhaupt eine Bedeutung zukommt, betreffe lediglich den Fall einer Aufstockung des vorhandenen Anbaus („eventuelle Terrassenaufstockung“), welche dann im ersten Stock profilgleich vorgenommen werden müsste.

Die Frage eines weiteren Anbaus wird darin jedoch nicht angesprochen.

- 32 2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 159 Satz 2, 162 Abs. 3 VwGO.
- 33 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.
- 34 Die Revision war nicht zuzulassen, weil kein Zulassungsgrund nach § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfefverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

## **Beschluss:**

Der Streitwert wird auf 7.500,-- Euro festgesetzt (§§ 47, 52 Abs. 1 GKG).

Dösing      Dr. Bauer      Winkler