

Bei der Bewertung, ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, kann auch der Zuschnitt der betroffenen Grundstücke Berücksichtigung finden.

OVG NRW, Beschluss vom 15.4.2024 - 10 B 205/24 -;

I. Instanz: VG Gelsenkirchen - 9 L 1968/23 -.

Das VG lehnte den Antrag der Antragsteller, die aufschiebende Wirkung ihrer Klage gegen die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Dreifamilienhauses anzuordnen, ab. Zwischen den Beteiligten war insbesondere umstritten, ob das Vorhaben der Beigeladenen nach seiner Realisierung mit dem Wohnhaus der Antragsteller ein Doppelhaus bilde. Die von den Antragstellern eingelegte Beschwerde hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg. Die fristgerecht dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen keine andere Entscheidung.

Die Antragsteller stellen die tragende Erwägung des VG, nach Realisierung des Vorhabens werde dieses mit der Haushälfte der Antragsteller ein Doppelhaus bilden, nicht durchgreifend in Frage.

Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Kein Doppelhaus bilden dagegen zwei Gebäude, die sich zwar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbständige Baukörper erscheinen. Ein Doppelhaus verlangt ferner, dass die beiden Haushälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 5.12.2013 - 4 C 5.12 -, juris Rn. 13; OVG NRW, Urteil vom 30.1.2024 - 10 A 875/21 -, juris Rn. 43 f., m. w. N.

Die einzelnen Haushälften können jedoch, ohne dass dies ihre gemeinsame Einordnung als Doppelhaus hindern würde, an der Grenze auch gegeneinander versetzt oder gestaffelt auf den jeweiligen Grundstücken stehen, sofern sie nur zu einem wesentlichen Teil aneinandergelagert sind.

Vgl. aus der st. Rspr. der Bausenate des OVG NRW, Urteile vom 6.3.2020 - 2 A 3479/18 -, juris Rn. 47, und vom 19.7.2010 - 7 A 44/09 -, juris Rn. 38, sowie Beschluss vom 12.5.2011 - 10 A 2026/09 -, juris Rn. 28.

Vor diesem Hintergrund lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual bestimmen, ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden. Es bedarf vielmehr einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 30.1.2024 - 10 A 875/21 -, juris Rn. 45 f., m. w. N.

Dabei kann auch der Zuschnitt der betroffenen Grundstücke Berücksichtigung finden.

1. Nach diesen Maßstäben trägt der Einwand der Antragsteller nicht, es fehle an einer ausreichenden gemeinsamen Grenzbebauung. Sie meinen, es komme insoweit allein auf den Hauptbaukörper und nicht auf untergeordnete Vor- oder Rücksprünge an, sodass das straßenseitige Treppenhaus außer Betracht zu bleiben habe, da es - insbesondere aufgrund der geringen Breite dieses Elements - keine prägende Wirkung auf den Hauptbaukörper entfalte.

Es ist allerdings unerheblich, ob es sich bei dem straßenseitigen Treppenhaus (lediglich) um einen untergeordneten Vor- oder Rücksprung handelt oder ob es den Hauptbaukörper prägen kann. Entscheidend ist vielmehr, ob das Treppenhaus Teil des als Ganzes zu betrachtenden Baukörpers - i. S. d. einer Haushälfte - ist. Diese Voraussetzung liegt hier vor. Aus den grün gestempelten Bauvorlagen des

1. Nachtrags zur Baugenehmigung vom 21.12.2022 ergibt sich ohne weiteres, dass das Treppenhaus auf allen Geschossebenen massiv errichtet, mit dem weiteren Gebäudeteil fest verbunden und daher mit diesem eine Einheit bilden wird. Schon das

VG hat in diesem Zusammenhang zutreffend darauf hingewiesen, dass das Treppenhaus auch optisch - von der Erschließungsstraße her betrachtet - mit dem dahinterliegenden Teil des Baukörpers eine Einheit bildet. Insoweit ist die Breite des Treppenhauses von (ca.) 2,79 m ohne Belang. Damit ist auch der Schlussfolgerung der Antragsteller, das VG gehe fehlerhaft von einem gemeinsamen Grenzanbau von 13,50 m aus, da die Hauptbaukörper nur in einer Tiefe von 8,60 m aneinandergelagert seien, der Boden entzogen.

Gegenteiliges folgt - anders als die Antragsteller meinen - auch nicht aus der Formulierung des VG, neben dem Wintergarten falle auch das Treppenhaus „nicht so weit ins Gewicht“, dass es den Eindruck der wechselseitigen Abgestimmtheit der künftigen Haushälften erheblich beeinflussen könnte. Hiermit bringt das VG gerade nicht zum Ausdruck, das Treppenhaus sei nicht Teil des Hauptbaukörpers und damit irrelevant. Vielmehr geht das VG der (verneinten) Frage nach, ob bauliche Unterschiede zwischen dem Vorhaben und der Haushälfte der Antragsteller der Qualifizierung als Doppelhaus entgegenstehen.

2. Die Antragsteller monieren ferner zu Unrecht, es fehle an einer Verträglichkeit der beiden Haushälften, da gegenüber der vorhandenen Haushälfte ein grenzständiger (rückwärtiger) Versprung in einer Tiefe von ca. 5,90 m erfolge.

Nach den oben wiedergegebenen Grundsätzen hindert ein grenzständiger Versprung die Einordnung als Doppelhaus nicht, sofern die beiden Haushälften nur zu einem wesentlichen Teil aneinandergelagert sind. Letzteres hat das VG hier zutreffend festgestellt. Der dagegen erhobene Einwand der Antragsteller greift - wie vorstehend aufgezeigt - nicht durch.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die konkreten Grundstückszuschnitte eine versetzte Bebauung geradezu bedingen. Sowohl das Grundstück der Antragsteller als auch das Vorhabengrundstück sind mit jeweils ca. 11 m Breite relativ schmal. Beide Grundstücke weisen aufgrund des nach Norden abknickenden Verlaufs der Erschließungsstraße straßenseitig keinen rechtwinkligen, sondern einen spitz zulaufenden Zuschnitt auf. Dieser Umstand hat mit der Festsetzung der versetzt verlaufenden Baugrenzen im hier geltenden Bebauungsplan Nr. 41 der M. D. - In der T.-straße -

auch planungsrechtlich Berücksichtigung gefunden. Da die Haushälfte der Antragsteller in Ausnutzung der dort festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche (relativ) straßennah errichtet wurde, ragt der damit - mit Ausnahme des vorgelagerten Treppenhauses und des die Abstandsfläche zur gemeinsamen Grundstücksgrenze einhaltenden Wintergartens - im Wesentlichen vergleichbare Baukörper des Vorhabens auf dem nördlich hiervon gelegenen Vorhabengrundstück (zwangsläufig) weiter in dessen rückwärtigen Bereich hinein. Vergleichbar sind auch die südlich angrenzenden Grundstücke Flur 00, Flurstücke 1597 und 1598 (In der T.-straße 02 und 03), mit einem versetzt errichteten Doppelhaus bebaut.

Auf Einsichtnahmemöglichkeiten von der nordöstlichen grenzständigen Gebäudeaußenwand des Vorhabens in ihren rückwärtigen Gartenbereich können sich die Antragsteller schon deshalb nicht berufen, da sich in dieser keine Fenster befinden. Das belegen sowohl die Süd-Ost-Ansicht des Vorhabens als auch die Grundrisszeichnungen der einzelnen (oberirdischen) Geschosse in den grüngestempelten Bauvorlagen zum 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 21.12.2022.