

## Ein Bauvorhaben muss sich nur an Nachbargebäude anpassen

RECHT AUS IZ31/2021, S. 12  
Von Laura Pontenagel | 05.08.2021

**Öffentliches Recht. Eine Festsetzung im Baustufenplan, wonach dreigeschossige Gruppenhäuser zulässig sind, sofern sie sich den Nachbargebäuden "einwandfrei anpassen", bezieht sich nur auf die Bauten, an die direkt angebaut werden soll.**

*VG Hamburg, Urteil vom 15. März 2021, Az. 9 K 865/19*

### Der Fall

Die Miteigentümer bzw. Eigentümer zweier Grundstücke in Hamburg-Lokstedt beantragten eine Baugenehmigung, um zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu bauen. Ihre Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines Baustufenplans, der ein Wohngebiet mit offener, zweigeschossiger Bauweise festsetzt. Darüber hinaus enthält der Plan eine alternative Festsetzung, wonach dreigeschossige Gruppenhäuser zulässig sind, sofern sie sich den Nachbargebäuden "einwandfrei anpassen" und nicht weiter als 20 m vom Lokstedter Steindamm entfernt sind. Die Mehrfamilienhäuser würden unter den Begriff der Gruppenhäuser fallen und sich auch den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen, argumentierten die Bauherren.



Rechtsanwältin Laura Pontenagel von O&P Oberthür & Partner.  
Quelle: privat

### Die Folgen

Die Klage auf Erteilung der Baugenehmigung bleibt ohne Erfolg. Allerdings führt das VG Hamburg aus, dass das Vorhaben mit den Vorgaben des Baustufenplans übereinstimmt. Eine historische Auslegung, die sich an der preußischen Einheitsbauordnung vom 25. April 1919 orientiert, ergibt, dass der Begriff des Gruppenhauses nicht mit dem Begriff der Hausgruppe in § 22 Abs. 2 BauNVO gleichgesetzt werden kann. Unter einem Gruppenhaus ist vielmehr der Zusammenbau von zwei oder mehr Häusern zu verstehen, die in zwangloser Form aneinandergelagert und an den Enden nach Art der offenen Bauweise abgeschlossen werden. Auch würden sich die geplanten Gebäude einwandfrei an die Nachbargebäude anpassen. Der Begriff des "einwandfreien Anpassens" entspricht laut VG nicht dem Begriff des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung in § 34 Abs. 1 BauGB. Er bezieht sich nur auf die Nachbargebäude, an die angebaut werden soll. Zwei Häuser müssen sich also lediglich untereinander anpassen. Das Vorhaben muss sich dabei v.a. hinsichtlich Höhe und Tiefe an der Nachbarbebauung orientieren.

### Was ist zu tun?

Die Festsetzung, nach der dreigeschossige Gruppenhäuser zulässig sind, sofern sie sich dem Nachbargebäude "einwandfrei anpassen", ist in vielen Baustufenplänen zu finden und bietet Bauherren neue Bebauungsmöglichkeiten. Da sich die Häuser lediglich den benachbarten Gebäuden vollständig anpassen müssen, sind auch ganze Reihenhausezeilen in dreigeschossiger Bauweise möglich. Die weitere Umgebung ist dabei nicht von Bedeutung. Eine solche am Magistralenkonzept ausgerichtete Bebauung hat

hohes städtebauliches Potenzial. Sie bietet insbesondere die Möglichkeit einer straßenseitigen, komplett dreigeschossigen Bauweise und erleichtert das Schaffen von Wohnraum. Schließlich bietet das Konzept Wohnruhe in zweiter Reihe und führt zur Aufwertung des Stadtbildes an den Hauptverkehrsstraßen.  
(redigiert von Anja Hall)

***Rechtsanwältin Laura Pontenagel von O&P Oberthür & Partner***