



**Verwaltungsgericht Mainz, Urteil vom 30.09.2020, Az.
3 K 750/19.MZ**

Entscheidungsgründe:

1 Die zulässige Klage hat in der Sache Erfolg. Die bauaufsichtlichen Verfügungen vom 27. Juni 2018 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 20. August 2019 sind rechtswidrig und verletzen die Kläger daher in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO –).

2 Gemäß § 81 Satz 1 Landesbauordnung– LBauO – kann die Bauaufsichtsbehörde die Beseitigung solcher baulichen Anlagen verlangen oder die Benutzung der Anlagen untersagen, die gegen baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Errichtung, die Änderung, die Instandhaltung oder die Nutzungsänderung dieser Anlagen verstoßen. Das ist vorliegend nicht der Fall. Die streitgegenständliche Luftwärmepumpe ist weder formell (1.) noch materiell illegal (2.).

3 1. Die Luftwärmepumpe ist nicht formell illegal, denn gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 2 d) LBauO sind Wärmepumpen grundsätzlich genehmigungsfrei. Sie war hier auch nicht Gegenstand der Baugenehmigung vom 7. Juni 2016 (vgl. VG Neustadt, Urteil vom 4. September 2014 – 4 K 417/14.NW –, juris Rn. 38).

4 2. Die Luftwärmepumpe ist auch nicht materiell illegal. Sie verstößt nicht gegen Abstandsflächenrecht.

5 Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LBauO sind oberirdische Gebäude mit Abstandsflächen zu errichten, wobei die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 3 m betragen muss (§ 8 Abs. 6 Satz 3 LBauO). Für bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von oberirdischen Gebäuden ausgehen, gelten die Absätze 1 bis 7 gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen gemäß § 8 Abs. 8 Satz 1 LBauO entsprechend. Sie sind gemäß § 8 Abs. 8 Satz 2 LBauO ohne eigene Abstandsflächen oder mit einer geringeren Tiefe

der Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässig, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht nicht erheblich beeinträchtigt wird und der Brandschutz gewährleistet ist.

6 Die Luftwärmepumpe der Kläger hält zwar zum Nachbargrundstück nur einen Abstand von ca. 1,8 m ein und wahrt daher nicht die Regelung in § 8 Abs. 6 Satz 3 LBauO. Die Vorschrift ist jedoch nicht anwendbar, weil die Luftwärmepumpe ohne Abstandsflächen errichtet werden darf. Das ergibt sich nicht aus § 8 Abs. 9 Satz 1 LBauO, weil die Luftwärmepumpe kein Fall des § 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 bis 3 LBauO ist. Sie darf aber ohne Grenzabstand errichtet werden, weil sie offensichtlich kein Gebäude im Sinne von § 8 Abs. 1 Satz 1 LBauO ist, darüber hinaus auch keine bauliche Anlage mit gebäudegleicher Wirkung im Sinne des § 8 Abs. 8 Satz 1 LBauO darstellt und daher keine Abstandsflächen einhalten muss (a). Jedenfalls darf sie gemäß § 8 Abs. 8 Satz 2 LBauO ohne Abstandsflächen errichtet werden (b).

7 a) Von der (nicht in einem Gebäude installierten) Luftwärmepumpe gehen keine Wirkungen wie von oberirdischen Gebäuden aus (§ 8 Abs. 8 Satz 1 LBauO).

8 Zwar handelt es sich bei der Luftwärmepumpe um eine bauliche Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO, da sie aus Bauprodukten (vgl. § 2 Abs. 10 LBauO) hergestellt und mit dem Erdboden fest verbunden ist.

9 Sie entfaltet aber keine gebäudegleiche Wirkung. Da § 8 LBauO nicht näher regelt, wann von einer baulichen Anlage gebäudegleiche Wirkung ausgeht, ist dies mit Blick auf die Schutzzwecke des Abstandsflächengebots zu ermitteln. Die Abstandsflächen sollen eine Brandübertragung verhindern, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung in den Räumen der Gebäude und der Gebäude zueinander gewährleisten und nach dem überkommenen Verständnis der Abstandsvorschriften auch sozialen Zwecken wie der Sicherung der „Privatheit“ und der Wahrung des Wohnfriedens dienen (vgl. OVG RP, Urteil vom 12. Februar 2016 – 1 A 10530/15 –, NVwZ-RR 2006, 768 = juris Rn. 40). Zentraler Zweck ist überdies, unzumutbare Belästigungen zu verhüten und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verwirklichen (vgl. OVG RP, Urteil vom 19. Januar 2006 – 1 A 10845/05 –, NVwZ-RR 2016, 690 = juris Rn. 21; Jeromin, in: Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar Landesbauordnung, § 8 Rn. 2). Insofern ist das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht Ausdruck neuerer städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Zielsetzungen (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Mai 1991 – 4 C 17.90 –, DVBl 1991, 819 = juris Rn. 24).

10 Hier ist eine gebäudegleiche Wirkung der Luftwärmepumpe schon aufgrund ihrer geringen Größe zu verneinen. Gebäudegleiche Wirkung kommt nämlich nur solchen oberirdischen Anlagen zu, die Gebäuden vergleichbare Abmessungen haben und aus diesem Grunde die mit den Abstandsflächen verfolgten Zwecke beeinträchtigen. Zwar legt § 8 Abs. 8 LBauO keine Mindestmaße für die baulichen Anlagen fest, ab denen von einer gebäudeähnlichen Wirkung auszugehen ist. Insofern kommt es auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an (vgl. VG Neustadt, Urteil vom 17. April 2008 – 4 K 25/08.NW –, juris Rn. 34). Üblicherweise wird eine gebäudegleiche Wirkung aber erst bei Höhen von über 2 m und Längen ab 3 m bis 5 m bejaht (vgl. BayVGH, Urteil vom 9. August 2007 – 25 B 05.1341 –, juris Rn. 41 ff.).

hinsichtlich eines 25 m hohen Mobilfunksendemasts; SaarIOVG, Beschluss vom 23. Januar 2008 – 5 L 62/08 –, juris Rn. 11 zu einer 2 m hohen Grenzmauer aus großformatigen Steinblöcken; VG Neustadt, Urteil vom 17. April 2008 – 4 K 25/08.NW –, juris Rn. 34 für einen Kinderspielturm; OVG RP, Urteil vom 13. Oktober 1993 – 8 A 12355/92 –, juris Rn. 24 f. hinsichtlich einer mehr als 2 m hohen Einfriedung in Form eines oben auskragenden verzinkten Drahtgitterzaunes; HambOVG, Urteil vom 13. August 2019 – 2 Bf 438/18 –, BauR 2019, 1895 = juris Rn. 40 zu einer Lüftungsanlage einer Tiefgarage). Vor diesem Hintergrund entfaltet die Luftwärmepumpe der Kläger mit einer Höhe von ca. 1,3 m und einer Länge von ca. 0,9 m keine gebäudegleiche Wirkung.

11 Die Luftwärmepumpe hat ferner auch mit Blick auf die von dem Abstandsflächenrecht verfolgten Ziele keine gebäudegleiche Wirkung. Sie verursacht zwar Geräuschimmissionen, derentwegen in der Rechtsprechung der Zivilgerichte angenommen wird, dass – obwohl das Ausmaß dieser Geräuschimmissionen umstritten ist – diese jedoch geeignet sind, den Nachbarfrieden zu gefährden, dessen Schutz die Vorschriften über Abstandsflächen dienen (vgl. OLG Frankfurt, Urteil vom 26. Februar 2013 – 25 U 162/12 –, NJW-RR 2013, 793 = juris Rn. 27; OLG Nürnberg, Urteil vom 30. Januar 2017 – 14 U 2612/15 –, MDR 2017, 639 = juris Rn. 25; VG Düsseldorf, Urteil vom 16. Dezember 2015 – 28 K 3757/14 –, juris Rn. 42). Unabhängig von der Frage, ob das rheinland-pfälzische Abstandsflächenrecht generell und insbesondere im Rahmen von § 8 Abs. 8 Satz 1 LBauO auch dem Schutz des Wohnfriedens dient (vgl. OVG RP, Urteil vom 3. November 1999 – 8 A 10951/99 –, BauR 2000, 551 = juris Rn. 27; verneint für § 8 Abs. 8 OVG RP, Urteil vom 21. September 2000 – 1 A 10952/00 –, NVwZ-RR 2001, 290 = juris Rn. 20), ist die Zielsetzung der Abstandsflächenanforderungen jedenfalls eingeschränkt zu verstehen: Das Abstandsflächenrecht führt die im Nachbarschaftsverhältnis auftretenden Lärmkonflikte keiner abschließenden Lösung zu (vgl. OLG München, Urteil vom 11. April 2018 – 3 U 3538/17 –, BeckRS 2018, 5574 Rn. 28). Zwar zählt die Vermeidung von Emissionen in der Nähe der Grundstücksgrenze zu Sinn und Zweck des Abstandsflächenrechts. Das bildet aber ersichtlich schon deshalb nicht seinen primären Schutzzweck, weil Abweichungen von den Vorgaben des Abstandsflächenrechts grundsätzlich möglich sind. Insofern ist der durch das Abstandsflächenrecht verfolgte Schutz der Grundstücksnachbarn lückenhaft (vgl. OLG München, Urteil vom 11. April 2018 – 3 U 3538/17 –, BeckRS 2018, 5574 Rn. 28). Das gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass das Abstandsflächenrecht in erster Linie auf einen ausreichenden Abstand von Bauten zueinander abstellt und damit keinen abschließenden Lärmschutz im Nachbarverhältnis bezweckt (vgl. OVG RP, Urteil vom 19. Januar 2006 – 1 A 10845/06 –, NVwZ-RR 2006, 768 = juris Rn. 22 zum Schutz vor von Windkraftanlagen ausgehender Eiswurfgefahr). Die im Rahmen des § 8 LBauO im Vordergrund stehende Frage nach den baulichen Abständen von Gebäuden bildet indes nur einen ersten Ansatzpunkt für den Schutz vor von Gebäuden ausgehenden Emissionen und dient primär dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung der Grundstücke. Ein vollständiger, abschließender Schutz vor Geräuschimmissionen ist damit nicht gewährleistet.

12 b) Aber auch wenn man von einer gebäudegleichen Wirkung der (nicht innerhalb eines Gebäudes installierten) Luftwärmepumpe ausgeht, darf sie jedenfalls gemäß § 8 Abs. 8 Satz 2 LBauO ohne Abstandsflächen errichtet werden.

13 Aufgrund der geringen Größe der Luftwärmepumpe beeinträchtigt sie die Belichtungssituation des (südlich gelegenen) Nachbargrundstücks nicht. Anders als die

Beklagte annimmt, ist auch der Brandschutz gewährleistet. Denn die Luftwärmepumpe ist in einem Abstand von ca. 1,8 m von der Grenze zu dem südwestlich gelegenen Nachbargrundstück (Flurstück 32/6) errichtet. Die Bebauung auf diesem Grundstück beginnt im hinteren Teil erst in einem Abstand von ca. 3 m und im vorderen Teil in einem Abstand von ca. 5 m von der Grenze. Insofern ist nicht mit einem Brandüberschlag zu rechnen. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist hier nicht eine eventuelle bauliche Entwicklung auf dem Nachbargrundstück in der Zukunft zu berücksichtigen; vielmehr ist die baurechtliche Zulässigkeit der Luftwärmepumpe der Kläger im vorliegenden Einzelfall nach den derzeitigen Verhältnissen auf dem Grundstück der Kläger und dem Nachbargrundstück objektiv zu beurteilen. Spätere Bauabsichten auf dem Nachbargrundstück sind im gegebenen Zeitpunkt dann ihrerseits an den Bauvorschriften und der Umgebungsbebauung auszurichten.

14 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

15 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils hinsichtlich der Kosten beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung – ZPO –.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de