

Zivilrechtliche Beseitigungsansprüche gegen Luftwärmepumpen

Dr. Werner Nickl, Eislungen, Fachanwalt für Bau – und Architektenrecht

Vermerkt treten seit Jahren Streitigkeiten wegen der Immissionen von Luftwärmepumpen in Wohngebieten auf, insbesondere wegen des damit auftretenden Infraschalls. Zuverlässige Messungen nach TA Lärm sind meist nicht ausreichend und bedürfen einer intensiven gutachterlichen Auseinandersetzung mit Augenscheinseinnahme, um eine unzumutbare Beeinträchtigung nach § 906 BGB zu dokumentieren (OLG Rostock IMR 2009, 324). Trotz Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm können belästigende, z.B. tieffrequente Geräuschimmissionen entstehen. Diese kostenintensive Prozessführung kann vermieden werden, wenn festgestellt wird, dass die nachbarschützenden Abstandsvorschriften der jeweiligen Landesbauordnungen nicht eingehalten wurden.

Es besteht dann wegen des Schutzgesetzcharakters dieser Normen ein Anspruch auf Beseitigung einer an der Grundstücksgrenze errichteten Luftwärmepumpe, ohne dass es darauf ankommt, ob eine tatsächliche Beeinträchtigung vorliegt (vgl. OLG Frankfurt, NZM 2013,880). Dabei wurde als Schutzgesetz § 6 Abs.8 Hessischer Bauordnung (HBO) angewandt, da von Luftwärmepumpen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Dieses Urteil korrespondiert, mit einer Entscheidung des VG Düsseldorf und § 6 Abs.10 BauO NRW (VG Düsseldorf, BeckRS 2016,44055). Die LBO in Baden Württemberg kennt den Begriff der gebäudeähnlichen Wirkung nicht und hat eine andere Abstandsflächensystematik weshalb fraglich ist, ob ein Schutzgesetz für den quasinegatorischen Beseitigungsanspruch gegeben ist oder ob andere nachbarschützenden Normen herangezogen werden können.

I. Quasinegatorischer Beseitigungsanspruch als zivilrechtliche Anspruchsgrundlage

Der quasinegatorische Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 Abs.1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 823 Abs.2 BGB steht dem Eigentümer gegen denjenigen zu, der ein seinen Schutz bezweckendes Gesetz objektiv verletzt. Zu den Schutzgesetzen im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB, deren Verletzung der Eigentümer gemäß § 1004 Abs.1 Satz 1 BGB abwehren kann, gehören insbesondere die Vorschriften der Landesbauordnung über den Grenzabstand, weil sie auch dem Interesse des Nachbarn an ausreichender Belichtung und Belüftung seines Grundstücks, an einem freien Ausblick und an der Vermeidung von Lärmimmissionen dienen (BGH,NJW 1976, 1888, 1889, 1889; NJW-RR, 1997, 16, 17; BayObLG, NJOZ 2001, 2125, 2127; OLG Frankfurt am Main, NJW-RR 2013, 793; OLG Frankfurt am Main, NJW-RR 1988, 403, 404, OLG Karlsruhe, NJW-RR 2000,1542). Insoweit ist es unerlässlich, dass die Zivilgerichte öffentliches Baurecht prüfen und beherrschen müssen.

II. Verstoß gegen Abstandsvorschriften exemplarisch LBO Baden-Württemberg

Oftmals werden Luftwärmepumpen entgegen der Baugenehmigung an die Grenze oder direkt ans Haus gesetzt bzw. unter Missachtung der Baugrenzen des Bebauungsplans aufgestellt. Die Geräte werden teilweise eingehaust oder über Lichtschächte direkt am Gebäude betrieben. Diese Baumaßnahmen werden von den Baubehörden fälschlicherweise nicht beanstandet mit der Argumentation, Wärmepumpen seien im Regelfall nicht von der Baugenehmigung umfasst, da sie z.B. nach § 50 Abs.1 Nr. 3 LBO verfahrensfrei erstellt werden können. Dies bedeutet jedoch keine Freistellung von materiellem Recht, da dieses nach den Landesbauordnungen (Sauter, a.a.O., § 50 Verfahrensfreie Vorhaben Rn.230-231) zu beachten ist. Im Folgenden wird geprüft, ob die nachbarschützenden Normen der LBO Baden – Württemberg auf das grundsätzliche Urteil des OLG

Frankfurt anwendbar ist oder ob es wegen der unterschiedlichen Abstandflächensystematik eine Divergenz besteht.

III. §§ 5 Abs.1 Satz1 i.V.m. Abs.2 Satz1 LBO von 2,50 m nach § 5 Abs.7 Satz 2 LBO

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften, die sich immer nur auf Außenwände von Anlagen oder Gebäude beziehen (vgl. Sauter a.a.O., § 5 Rn24) gehören zum Kernbestand des öffentlichen Baunachbarrechts. Ihre nachbarschützende Wirkung besteht unabhängig von einer tatsächlich feststellbaren Beeinträchtigung des Nachbarn (Sauter, a.a.O., § 5 Rn.10). Die Verletzung indiziert die Beeinträchtigung des Nachbarn (VGH Baden-Württemberg, IBR 2014 ,576). Einer Einzelfallprüfung bedarf es nicht, wenn die Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,5 m nach § 5 Abs.7 Satz 2 LBO unterschritten wird. In einem solchen Fall ist dem Nachbarn die durch den Verstoß gegen § 5 Abs.1 Satz 1 i.V m. Abs.2 Satz 1 LBO indizierte Beeinträchtigung seiner durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange grundsätzlich nicht zumutbar.. Die Abstandstiefen nach § 5 LBO sind nachbarschützend und somit ein Schutzgesetz nach § 823 Abs.2 BGB (Sauter a.a.O., § 55 Rn.77)

1. Luftwärmepumpen im Grenzbereich als Privilegierungstatbestand nach § 6 Abs.1 Nr.3 LBO

Wenn sich die Luftwärmepumpe innerhalb des Grenzabstands von 2,5 m bzw. unmittelbar an der Grenze befindet kann nur eine Ausnahmegvorschrift helfen, um keinen Verstoß gegen Abstandsvorschriften zu indizieren. § 6 Abs.1 Nr. 3 LBO könnten in Betracht kommen.

Grundsätzlich sind nach § 5 Abs.1 Satz1 nicht nur vor Gebäuden, sondern generell vor baulichen Anlagen Abstandsflächen einzuhalten. Nach § 6 Abs. 1 Nr.3 LBO kann eine Grenzbebauung erfolgen, wenn die Luftwärmepumpe eine bauliche Anlage darstellt die kein Gebäude ist und nicht höher als 2,5 m ist oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25 m² beträgt. (Sauter a.a.O. § 6 Rn. 26-28). Wird nur eines der beiden Maße überschritten, sind Abstandsflächen hiernach nicht erforderlich und die Errichtung in den Abstandsflächen anderer baulichen Anlagen ist zulässig (VGH Mannheim. NVwZ-RR 2012,500; BauR 2008).;

Die Privilegierung verlangt die Einhaltung der Abstandsfläche vor den Außenwänden nach § 5 Abs. 1 Satz 1 LBO. Nach dieser Bestimmung müssen vor den Außenwänden von baulichen Anlagen Abstandsflächen liegen, ungeachtet dessen, ob es sich um ein Gebäude handelt (VGH Mannheim, NVwZ -RR 2013,300; Sauter, a.a.O. § 5 Rn. 23). Damit sind Abstandsflächen nicht vor jeder baulichen Anlage erforderlich, sondern nur vor solchen, die Außenwände haben. Zu den Außenwänden im Sinne des Abstandsflächenrechts gehören auch bauliche Anlagen oder deren Teile, die eine mit Außenwänden vergleichbare Wirkung erzielen (sog. fiktive Außenwände, vgl. nach § 5 Abs.1 Satz 1 LBO. dazu VGH Mannheim., BauR 1992,750; Sauter, a.a.O. § 5 Rn. 23). Bei einer Luftwärmepumpe muss differenziert werden. Wenn sich diese in einem umschlossenen Raum im Grenzbereich befindet, könnte von einer Außenwand ausgegangen werden, nicht jedoch wenn die Luftwärmepumpe frei als Metallgehäuse aufgestellt wird. Wenn die Lichtschächte am Haus angebracht wurden wird man sie nicht als Bestandteil des Wohnhauses ansehen (VGH Mannheim, BauR 1998,517)

Fraglich sind die Fälle, bei denen die Luftwärmepumpe isoliert vom Wohnhaus im Grenzbereich steht und nicht höher als 2,50 m ist oder die Wandfläche nicht mehr als 25 m² aufweist. Insbesondere im Hinblick auf die Entscheidungen OLG Frankfurt und VG Düsseldorf ergeben sich je nach Landesbauordnung Divergenzen. Die LBO in NRW schreibt nach § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW,

Abstandsflächen nur vor Außenwänden von Gebäuden vor. Dies hat für das Baden-Württembergische Abstandsflächenrecht keine Bedeutung, da auf Grund der anderen Systematik der Abstandsflächenvorschriften stets (nur) die Abstandsflächen vor Außenwänden von baulichen Anlage zu prüfen sind, ungeachtet dessen, ob es sich um Gebäude handelt (VGH Mannheim, NVwZ-RR 2013,300, NJOZ 2013,739). § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BauO NRW erstreckt die Geltung der Abstandsflächenvorschriften auf „Anlagen, die nicht Gebäude sind, soweit sie höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind. Hinzu muss noch eine gebudeahnliche Wirkung kommen, wobei § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BauO NRW jedoch nicht zwischen Anlagen, die gebudegleiche Wirkungen haben und Anlagen, die keine gebudeahnliche Wirkung haben unterscheidet.

Die LBO Baden-Württemberg hält bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und die Höchstgrenzen des § 6 Abs. 1 Nr.3 LBO nicht überschreiten, grundsätzlich ohne Einhaltung von Abstandsflächen für den Grundstucksnachbarn für zumutbar. Die Systematik der genannten Bestimmungen belegt mithin, dass der Gesetzgeber dem Umstand, ob eine bauliche Anlage an ein Gebäude angebaut ist oder nicht, keine entscheidende Bedeutung für ihre Einordnung als bauliche Anlage oder Gebäudeteil beigemessen hat. (VGH Mannheim, BauR 1995, 223). Schließlich kann die abstandsflachenrechtliche Privilegierung baulicher Anlagen nach § 6 Abs.1 Nr.3 LBO nicht davon abhängig gemacht werden ob jeweils einer baulicher und funktionaler Zusammenhang mit dem Gebäude gegeben ist.,

Die Frage der gebudeahnlichen Wirkung von Luftwärmepumpen und der funktionale Zusammenhang war jedoch für das OLG Frankfurt (NZM 2013,880) nach § 6 Abs.8 Satz 1 HBO entscheidend. Luftwärmepumpen, sind jedoch, soweit sie vom Gebäude weg im Grenzbereich aufgestellt werden keine abstandsflachenpflichtige Gebäudeteile sondern bauliche Anlagen i.S. d. § 6 Abs. 1 Nr.3 LBO, somit privilegiert.

2. Nachbarrechtsschutz über § 30 BBauG i.V.m. Baulinien des Bebauungsplanes

Generell ist § 30 BBauG nicht nachbarschutzend (BVerwG, DVBl. 1970, 61)); es können aber einzelne konkrete Festsetzungen des Bebauungsplans nachbarschützenden Inhalt besitzen Dabei ist die nachbarschützende Wirkung für jede einzelne Festsetzung durch Auslegung zu ermitteln weshalb der Bebauungsplan mit seiner Begründung heranzuziehen ist (VGH Mannheim, UPR 1994,369). Nachbarschützende Wirkung wird z. B. für Bebauungsplanfestsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15,24 BauNVO) angenommen (BVerwG, NVwZ 2000, 679; VGH Mannheim, VBIBW 2000, 193; Sauter a.a.O., § 55 Rn.78).

Der VGH Baden-Württemberg vertritt die Rechtsauffassung, dass den seitlichen und hinteren Baugrenzen in einem WR- oder WA-Gebiet regelmäßig nachbarschützende Wirkung zugunsten des an derselben Grundstuckseite liegenden Nachbarn zukommt (BRS 52 Nr.177; BauR 1992,65); Andere Gerichte teilen diese Rechtsauffassung nicht (vgl. Hess. VGH, UPR 1992,197; BayVGH, BayVBl. 1991, 755; OVG NW, BauR 1995,211 = BRS 56 Nr.44; Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung 12.Aufl. 2014, § 23 Rn.6) Mit dem BVerwG (BauR 1987,476 = NVwZ 1987,409 = ZfBR 1987,47) ist daher weiter davon auszugehen, dass für solche Festsetzungen im Wege der Auslegung jeweils zu ermitteln ist, ob und inwieweit sie Drittschutz vermitteln wollen. Insoweit wird sich durch entsprechende Auslegung die Rechtsauffassung des VGH Mannheim nicht verändern, weshalb eine Luftwärmepumpe, sofern diese außerhalb der Baugrenze errichtet wurde und somit seitliche und hintere Baugrenzen in einem allgemeinen Wohngebiet tangiert, wegen nachbarschützenden Funktion der Baugrenze beseitigt werden muss. Das Schutzgesetz im Rahmen

von § 823 Abs.2 BGB ergibt sich somit aus § 30 BBauG in Verbindung mit den seitlichen und hinteren Baulinien des Bebauungsplanes.

Eine Duldung könnte sich jedoch ergeben, wenn es sich bei der Luftwärmepumpe um eine Nebenanlage handelt.

3. Planungsrechtliche Privilegierung über Nebenanlage nach § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Fraglich ist ob Luftwärmepumpen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darstellen.

Für den Begriff der Nebenanlage findet sich in der BauNVO keine Legaldefinition. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO solche Anlagen sind, die dem eigentlichen Nutzungszweck des Grundstücks und der diesem Zweck entsprechenden Bebauung sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind (BVerwG, NVwZ 2004, 1246).

Zur Hauptanlage gehören nach funktioneller Betrachtungsweise alle Teile der Anlage, die den Kern der Hauptnutzung bilden, wobei die Verkehrsanschauung maßgeblich ist. Danach gehören zur Hauptanlage die der Versorgung des Gebäudes dienenden Heizungs- und Wärmeerzeugungsanlagen. Der Nutzungszweck eines Wohngrundstücks regelmäßig großzügig auszulegen und erfasst das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche (BVerwG, NJW 1977, 2091). Luftwärmepumpen somit keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (vgl. Uschkerit, NJW – Spezial 2015, 172) und sind immanenter Bestandteil der Hauptanlage. 'Insoweit ergibt sich aus der Baunutzungsverordnung keine Privilegierung über den Begriff der Nebenanlage.

2. Baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme als Schutzgesetz nach § 823 Abs.2 BGB und Bundesimmissionsschutzgesetz

Das objektiv-rechtliche Gebot der Rücksichtnahme gewährt im Allgemeinen keine subjektiven Rechte und somit auch keinen Drittschutz. Bei einem Hinzutreten besonderer, die Pflicht zur Rücksichtnahme qualifizierender und zugleich individualisierender Umstände wird dem Rücksichtnahmegebot nachbarschützende Wirkung zuerkannt (BVerwGE 52, 122; VGH Mannheim BeckRS 1984, 02315; BeckRS BeckRS 2006, 23142). Voraussetzung hierfür ist, dass der Bauherr genau weiß, auf wenn er Rücksicht nehmen muss. Dies ist zum einen dann der Fall, wenn nur ganz wenige Nachbarn betroffen sind; zum anderen ist eine drittschützende Wirkung dem Rücksichtnahmegebot auch dann zuzuerkennen, wenn deren Beeinträchtigung besonders intensiv ist (BVerwG Urt. a. a. O.).

Das baurechtliche Rücksichtnahmegebot wird jedoch durch die immissionsschutzrechtlichen Regelungen über die Zumutbarkeit von Lärm, Abgasen und sonstigen Immissionen (BVerwG, NVwZ

2000, 1050; sowie durch die Abstandsregelungen im zivilrechtlichen Nachbarrechtsgesetz (VGH Mannheim, BauR 1998, 1217) verdrängt. Werden schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des § 5 Nr.1 BIMSCHG nicht hervorgerufen, so kommt auch insoweit eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme nicht mehr in Betracht.

Das Gebot der Rücksichtnahme gewährleistet für Anlagen oder Luftwärmepumpen die nicht nach § 4 BIMSCHG genehmigungsbedürftig sind - einen gerade am Immissionsschutzrecht ausgerichteten Drittschutz

3. Vorrang des Lärmschutzes

Nach § 22 Abs.1 BIMSCHG sind Wärmepumpen als immissionsrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Maßgeblich dafür, ob Geräuschimmissionen zu erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft führen, ist die TA Lärm und deren Grenzwerte in den einzelnen Gebietstypen, wobei in reinen Wohngebieten der strengste Schutz besteht. Nach der Rechtsprechung ist der Einwand, dass Wärmepumpen auf Grund der nachts abgesenkten Raumtemperaturen lediglich eingeschränkt betrieben werden, grundsätzlich unbeachtlich, soweit nicht technisch von vornherein ausgeschlossen ist, dass die Wärmepumpe im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr tatsächlich läuft (VG Saarlouis, BeckRS 2012,47543).

Wenn die Luftwärmepumpe direkt an die Grenze zu Schlafräume des Nachbarn gesetzt wird spricht eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für eine Beeinträchtigung, gleichwohl wird man in diesen Fällen bei Bestreiten der Belästigung um ein Gutachten nicht herumkommen..

Fazit:

Trotz der Genehmigungsfreiheit von Wärmepumpen müssen Grenzabstände eingehalten werden. Bei Verletzungen steht der quasinegatorische Beseitigungsanspruch zur Verfügung, der zivilrechtlich als Schutzgesetz nach § 823 Abs.2 BGB eingefordert werden kann. Die Zivilgerichte sind dann bei Beseitigungsansprüchen verpflichtet, die nachbarschützenden Normen der jeweiligen Landesbauordnungen zu prüfen, weshalb auch deren Gesetzeslage und Rechtsprechung Anwendung findet. Für den Fall der Verletzung von Abstandsvorschriften greift der Beseitigungsanspruch ohne Feststellung der tatsächlichen Lärmbelästigung.

Dieses Ergebnis über Abstandsvorschriften lässt sich in Baden-Württemberg derzeit nicht erreichen, da eine Privilegierung von Luftwärmepumpen über den Begriff der baulichen Anlage ermöglicht wird. Ein Gleichlauf wäre nur möglich, wenn man den Begriff des Gebäudes weit auslegen würde, was jedoch der Abstandsflächensystematik in Baden-Württemberg widerspricht und eine unzulässige Gesetzesauslegung bedeuten würde.

Eine Beseitigungspflicht kann sich jedoch aus § 30 BauG i.V.m. den seitlichen rückwärtigen Baulinien ergeben, da insoweit eine nachbarschützende Norm verletzt sein kann, die ein Schutzgesetz nach § 823 Abs. BGB darstellt. Voraussetzung ist jedoch dass die Luftwärmepumpe außerhalb einer seitlichen oder hinteren Baugrenze errichtet wurde.

Außerdem werden solche Anlagen über das Gebot der Rücksichtnahme keinen Bestand haben, sofern eine Beeinträchtigung gegeben ist. Obwohl dieses Rechtsinstitut ein Schutzgesetz nach § 823 Abs.2 BGB darstellt und somit unter den quasinegatorischen Beseitigungsanspruch fällt, muss die tatsächliche Lärmbelastigung wegen Vorrang des Immissionsschutzgesetzes gutachterlich festgestellt werden. Dieses Ergebnis lässt sich auch herkömmlich über § 906 BGB erzielen, wenn der Betrieb der Luftwärmepumpe eine unzumutbare Belästigung darstellt.