Titel:

Nachbarklage auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten gegen Sauna im Abstandsflächenbereich

Normenkette:

BayBO Art. 2 Abs. 2, Abs. 5, Abs. 9, Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1, Art. 12, Art. 54 Abs. 2 S. 1, S. 2, Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. a, lit. b

Leitsätze:

1. Bei einer Sauna handelt es sich um ein Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten nach Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1, Art. 2 Abs. 9 BayBO. (Rn. 28 – 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Sauna und auch deren Nutzung geht nicht typischerweise mit einer ungewöhnlichen Immissionswirkung einher. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
3. Es liegt kein abstrakter Verstoß gegen Art. 12 BayBO dadurch vor, dass eine Sauna innerhalb der Abstandsflächen errichtet wurde. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)
4. Das Bauordnungsrecht ist stets anlagenbezogen zu betrachten, sodass die Wandhöhe nur die Wandhöhe der baulichen Anlage als solcher ist. Eine Erhöhung des Geländeniveaus bleibt dabei außer Betracht. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Sauna als Aufenthaltsraum (verneint), bauaufsichtliches Einschreiten, Abstandsfläche, Wohnnutzung, Carport, Sauna, Nachbarklage, Rücksichtnahmegebot, Wandhöhe, Geländeniveau, bauliche Anlage, Immissionen

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt auf dem Klageweg die Verpflichtung des Landratsamts … zu einem bauaufsichtlichen Einschreiten gegen auf dem Grundstück in der …straße, Flur-Nr. … in der Gemarkung … errichtete Bauten.

2
Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks …straße …, Flur-Nr. … der Gemarkung … Im Herbst des Jahres 2021 wurden auf dem benachbarten Grundstück in der …straße, Flur-Nr. … in der Gemarkung … eine Sauna sowie ein Carport errichtet. Am 28.10.2021 wandte sich der Kläger erstmalig mit seinem Begehr persönlich an das Landratsamt … und unterrichtete dieses von den zum damaligen Zeitpunkt laufenden Bauvorhaben des Beigeladenen. Dabei legte er eine Abschrift einer Grunddienstbarkeitsbestellung vom 15.11.1967 vor, nach der auf dem Grundstück Flur-Nr. … der Gemarkung … entlang der Grenze zur Flur-Nr. … auf der Abstandsfläche von mindestens sechs Metern Tiefe keinerlei Baulichkeiten, mit Ausnahme der nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – zugelassenen Bauwerke, errichtet werden dürfen.

3
Die Bauaufsichtsbehörde führte am 29.10.2021 eine Baukontrolle durch. Dabei wurde festgestellt, dass sowohl Carport als auch Sauna verfahrensfrei zulässig seien. Der Kläger wurde mehrfach über diese Rechtsauffassung des Landratsamts … unterrichtet. Gleichwohl hielt er an seiner Rechtsauffassung fest. Mit Schreiben vom 03.06.2022 bat der Kläger das Landratsamt …, einen Ablehnungsbescheid zur gerichtlichen Überprüfung zu erlassen.

4

Mit Bescheid vom 22.06.2022, dem Kläger zugestellt am 01.07.2022, lehnte das Landratsamt … ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen die bezeichneten Bauten des Beigeladenen ab. Zur Begründung führte das Landratsamt … aus, dass die Voraussetzungen des Art. 54 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO nicht vorlägen, da das Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalte. Sowohl der Carport als auch die Sauna seien abstandsflächen- und verfahrensfreie Bauvorhaben. Zudem hätte bei der Ortseinsicht nicht festgestellt werden können, dass der Kläger durch die Lüftungsschlitze der Sauna beeinträchtigt werde, da die Sauna keinen Kamin habe und mit Elektroheizung betrieben werde.

5
Mit Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 27.07.2022, eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht Bayreuth am selben Tag, erhob der Kläger Klage, mit der er ein bauaufsichtliches Einschreiten begehrt.

6
Zur Begründung wird ausgeführt, dass in der Sauna eine dieser dienende Ablüftung und zwei Fenster direkt zur nahen Grundstückgrenze des Klägers hin eingebaut seien. Der aus brandschutzrechtlicher Sicht notwendige Abstand zum klägerischen Grundstück und zu der dort unmittelbar stehenden Hecke sei nicht eingehalten. Durch die Abluft der Sauna könne es zu einem Brand kommen, der auf das klägerische Grundstück und Wohnhaus übergreifen könne.

7
Hinsichtlich der Sauna sei festzustellen, dass es sich nicht um ein abstandsflächenfreies Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO handele. Die Sauna sei weder Garage noch Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte. Im Gegenteil hielten sich in der Saune oft über lange Zeiträume Saunagäste auf. Eine zum Grundstück des Klägers hin ablüftende Feuerstätte sei verbaut. Durch die Lüftungsschlitze könne bei Betrieb der Sauna Dampf mit entsprechenden Körperausdünstungen zum Grundstück des Klägers ziehen, sodass dieser vor dem Haus und im Haus bei geöffneten Fenstern wahrnehmbar wäre.

8
Bezüglich des Carports werde die Bruttorauminhaltsgrenze von 75 Kubikmetern gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO überschritten. Der Carport stünde auf einem im Verhältnis zum klägerischen Grundstück erhöhten Gelände, weshalb tatsächlich eine Höhe von 3,15 Metern anzulegen sei.

9
Der Kläger beantragt,

Der Bescheid des Landratsamtes … vom 22.07.2022, dortiges Aktenzeichen: … wird aufgehoben und der Beklagte verurteilt, gegen die auf dem Grundstück Flur-Nr. … der Gemarkung …, …straße … in … … errichtete Sauna und dem Carport bauaufsichtlich einzuschreiten.

10
Der Beklagte beantragt,

die Klage gegen den Bescheid des Landratsamtes … vom 22.06.2022, Az.: …, kostenpflichtig abzuweisen.

11
Zur Begründung des Antrags trug die Beklagtenseite mit Schriftsatz vom 28.09.2022 vor, dass kein Anspruch des Klägers gegenüber dem Landratsamt auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die betreffenden Bauten bestehe.

12
Die Errichtung der Sauna sei verfahrensfrei zulässig, da die Sauna mit den Außenmaßen von ca. 4,1 Metern in der Länge, 2,47 Metern in der Breite und 2,5 Metern in der Höhe einen Bruttorauminhalt von lediglich 25,3 Kubikmetern aufweise. Sie sei zudem ein abstandsflächenfreies Gebäude im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Die Sauna habe keine Feuerstätte. Eine solche setze voraus, dass die Wärmeerzeugung durch eine Verbrennung von Stoffen – unabhängig von deren Aggregatszustand – stattfinde. Die Sauna werde durch einen Elektroofen betrieben. Eine weitere Beeinträchtigung durch Ablüftungsschlitze könne nicht festgestellt werden.

13

Die Errichtung des Carports sei ebenfalls verfahrensfrei zulässig. Die Außenmaße des Carports betrügen 7,15 Meter in der Länge, 4,14 Meter in der Breite und 2,95 Meter in der Höhe, wodurch sich eine Fläche von 29,6 Quadratmetern ergeben würde. Der Carport sei auch mit Blick auf die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässig, da die Gebäudehöhe vom natürlichen Gelände des Baugrundstücks gemessen werde. Auf eine Erhöhung der Standfläche des Carports zum Grundstück des Klägers komme es nicht an.

14
Mit gerichtlichem Schreiben vom 03.07.2023 sind die Beteiligten zu einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid angehört worden. Die Beteiligten haben mit Schriftsatz vom 04.07.2023 bzw. vom 07.07.2023 ihr Einverständnis erklärt.

15
Zu den weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie den Inhalt der vorgelegten Behördenakte.

Entscheidungsgründe

16
Über die Klage kann ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid, der als Urteil wirkt, entschieden werden, weil die Sache keine besonderen Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art aufweist und der Sachverhalt geklärt ist (§ 84 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Halbs. 1 VwGO). Die Beteiligten wurden gemäß § 84 Abs. 1 Satz 2 VwGO zur Entscheidung durch Gerichtsbescheid angehört.

I.

17
Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg und ist daher abzuweisen.

18
Die Klage ist unbegründet. Es besteht kein Anspruch des Klägers auf ein bauaufsichtliches Einschreiten.

19
Die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO sind sowohl hinsichtlich der Sauna (1.) als auch hinsichtlich des Carports (2.) nicht erfüllt.

20
Nach Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO haben die Bauaufsichtsbehörden insbesondere bei der Errichtung von Anlagen i.S.d Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO über die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu wachen. Art. 54 Abs. 2 S. 2 BayBO ermächtigt die Bauaufsichtsbehörden als Generalklausel gegenüber den Art. 75 ff. BayBO dazu, alle hierzu erforderlichen und verhältnismäßigen Regelungen hinsichtlich der betreffenden Anlagen zu treffen. Für einen Anspruch nach Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO muss mithin ein formell und/oder materiell baurechtswidriger Zustand bestehen.

21
1. Bezüglich der vom Beigeladenen errichteten Sauna liegt weder formell noch materiell ein baurechtswidriger Zustand vor.

22
a) Die Sauna ist nicht formell baurechtswidrig, da es sich um ein verfahrensfrei errichtbares Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO handelt.

23
Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO sind Gebäude i.S.d. Art. 2 Abs. 2 BayBO mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 Kubikmetern, außer im Außenbereich, verfahrensfrei und bedürfen keiner Baugenehmigung nach Art. 55 Abs. 1 BayBO. Die streitgegenständliche Sauna ist ein Gebäude i.S.d. Art. 2 Abs. 2 BayBO, da es sich um eine selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage handelt, die von Menschen betreten werden kann.

24
Der Brutto-Rauminhalt berechnet sich nach DIN 227-1 aus den Brutto-Grundflächen und den dazugehörigen Höhen. Als Höhen gelten die vertikalen Abstände zwischen den Deckenbelagsoberkanten

der jeweiligen Grundrissebenen bzw. bei Dächern die Dachbelagsoberkanten. Bei Bauwerken, die nicht von vertikalen und/oder nicht waagerechten Flächen begrenzt werden, ist der Rauminhalt nach entsprechenden geometrischen Formen zu berechnen (Lechner/Busse in Busse/Kraus, BayBO, Art. 57 Rn. 55.).

25
In ihren Außenmaßen weist die Sauna eine Länge von 4,1 Metern, eine Breite von 2,47 Metern und am höchsten Punkt eine Höhe von 2,5 Metern auf. Schon unter Zugrundelegung des höchsten Dachpunktes ergibt sich damit lediglich ein Bruttorauminhalt von ca. 25,3 Kubikmetern. Aufgrund der geometrisch ovalen Dachform der streitgegenständlichen Sauna wäre mit entsprechender geometrischer Berechnung daher sogar ein geringerer Rauminhalt anzunehmen. Eine konkrete Berechnung erübrigt sich daher, da der relevante Rauminhalt deutlich unter 75 Kubikmetern liegt.

26
Auch eine Außenbereichslage i.S.d. § 35 des Baugesetzbuches – BauGB – ist nicht gegeben.

27
b) Die Sauna ist zudem nicht materiell baurechtswidrig, da insbesondere der vom Kläger vorgetragene Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO nicht ersichtlich ist. Auch ein darüberhinausgehender Verstoß gegen Art. 12 BayBO ist nicht ersichtlich. Ebenso wenig ergibt sich ein Verstoß gegen das nachbarschaftliche Gebot der Rücksichtnahme.

28
aa) Die Sauna durfte als Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO in zulässiger Weise abstandsflächenfrei errichtet werden, weshalb die Berechnung der im konkreten Fall bestehenden Abstandsflächen dahingestellt bleiben kann.

29
Aufenthaltsräume sind nach der gesetzlichen Definition i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Zwar ist die Sauna zum Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet, jedoch handelt es sich bei den jeweiligen Aufenthalten um jeweils nur vorübergehende Aufenthalte. Sauniergänge sind typischerweise von zeitlich untergeordneter Dauer. Ein Aufenthalt – auch bei mehrmaliger Wiederholung etwaiger Sauniergänge – begrenzt sich daher bei lebensnaher Betrachtung auf einige Minuten bis hin zu wenigen Stunden am Tag. Insbesondere im Vergleich zu sonstigen – in der Kommentarliteratur dargestellten Fällen – wie beispielsweise Fitnessstudios, Hobbyräumen, Garagen und privaten Schwimmbädern (Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Art. 2 Rn. 511), die ebenfalls allesamt nicht als Aufenthaltsräume bewertet wurden, ist herauszustellen, dass eine Sauna ein zeitlich erheblich begrenzteres Aufenthaltspotenzial hat als die genannten anderen Räumlichkeiten. Auch bei speziell am Sinn und Zweck des Abstandsflächenrechts orientierter Auslegung des „nicht nur vorübergehenden Aufenthalts“ ergibt sich keine andere Betrachtung. Sinn und Zweck des Abstandsflächenrechts ist es unter anderem den Wohnfrieden zwischen Grundstücksnachbarn zu wahren, indem ein „Sozialabstand“ gewährleistet wird (Kühner/Kraus in Busse/Kraus, BayBO, Art. 6 Rn. 4). Hierzu zählt auch, dass insbesondere geräuschimmissionsträchtige Anlagen und Nutzungen aus Grenzbereichen ferngehalten werden.

30
Eine Sauna und auch dessen Nutzung geht jedoch typischerweise nicht mit einer ungewöhnlichen Immissionswirkung einher. Im Gegenteil ist eine Sauna für entsprechende Nutzer ein Entspannungsort, bei dem in der Regel nicht mit Immissionen wie lauten Gesprächen, Musik oder sonstigen Nutzungsgeräuschen zu rechnen ist.

31
Auch eine Feuerstätte i.S.d. Art. 2 Abs. 9 BayBO liegt nicht vor. Eine Feuerstätte ist nach gesetzlicher Legaldefinition des Art. 2 Abs. 9 BayBO eine in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlage, die dazu bestimmt ist, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen. Dabei muss eine Verbrennung fester (Holz, Kohle o.Ä.), flüssiger (Flüssiggas, Erdöl o.Ä.), oder gasförmiger Stoffe (Erdgas, Biogas o.Ä.) stattfinden. Wird Wärme durch andere Verfahren, insbesondere Elektrizität, erzeugt, so liegt keine Feuerstätte in diesem Sinne vor. Dies begründet sich auch darin, dass es nicht erforderlich ist, zur Prävention von Gesundheits- oder Brandgefahren Verbrennungserzeugnisse wie Abgas oder Rauch durch Kamine abzuführen

(Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Art. 2 Rn. 704). Vorliegend wird die Sauna durch einen Elektroofen betrieben, weshalb keine Feuerstätte in diesem Sinne vorliegt.

32
bb) Auch ein Verstoß gegen Art. 12 BayBO ist nicht ersichtlich.

33
Demnach sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und im Brandfall die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

34
Dabei liegt keinesfalls ein abstrakter Verstoß gegen Art. 12 BayBO dadurch vor, dass die Sauna innerhalb der Abstandsflächen errichtet wurde. Der Gesetzgeber hat mit Art. 6 BayBO ebenfalls den Zweck verfolgt dem Brandschutz Rechnung zu tragen. Bezüglich Nebengebäuden, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässigerweise in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, geht der Gesetzgeber von einer untergeordneten brandschutzrechtlichen Relevanz aus.

35
Sofern der Kläger vorträgt, dass durch die hohen Temperaturen der Sauna und die zur Hecke des klägerischen Grundstücks hin ausgerichteten Abluftschlitze eine erhöhte Brandgefahr vorläge, so dringt er hiermit nicht durch. Es mag zwar sein, dass innerhalb einer Sauna Temperaturen von über 100 Grad erreicht werden, jedoch ist von einem erheblichen Temperaturabbau ab Austritt etwaiger Abluft auszugehen. Insofern besteht ein ausreichender Abstand zur Hecke auf dem klägerischen Grundstück. Daher ist eine ausreichende Belüftung zwischen Lüftungsschlitzen und klägerischer Hecke gegeben, sodass ein Temperaturabbau begünstigt wird. Zudem ist auch hier zu berücksichtigen, dass die Wärme der Sauna durch einen elektrischen Ofen erzeugt wird, sodass keine Verbrennungsgase austreten, sondern lediglich entsprechend feuchte und warme Luft durch die Lüftungsschlitze abzieht.

36
cc) Ein Verstoß gegen das nachbarschaftliche Gebot der Rücksichtnahme ist ebenfalls nicht ersichtlich.

37
Soweit der Kläger vorträgt, dass durch die Sauna eine unangenehme Geruchsbelastung entstehe, die sich bis in sein eigenes Haus übertrage, so ist zumindest nicht ersichtlich, dass diese in einem qualitativ erheblichen Maße vorliegt. Saunen sind gleichermaßen als der Wohnnutzung auf den Grundstücken untergeordnete und grundsätzlich gebietsverträgliche Freizeitbetätigungen anzusehen, die eine wechselseitige Rücksichtnahme erfordern. Gerade im Vergleich zu anderen grundstücksüblichen Nutzungen (z.B. Küche mit Abluft zum Nachbarn, Grill oder dem Rauchen an der Grundstücksgrenze des Nachbarn) ist für die Sauna nicht mit einer vergleichbaren, sondern einer deutlich verminderten Geruchsbelästigung zu rechnen. Auch in quantitativer Hinsicht ist keine andere Sichtweise gerechtfertigt. Es ist von einer bloß vorübergehenden, zeitlich begrenzten und keineswegs dauerhaft vorliegenden Geruchsimmission auszugehen.

38
2. Auch bezüglich des vom Beigeladenen errichteten Carports liegt weder ein formell noch ein materiell baurechtswidriger Zustand vor.

39
a) Der Carport ist nicht formell baurechtswidrig, da es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO handelt.

40
Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 Quadratmetern, außer im Außenbereich, verfahrensfrei zulässig. Auf den Brutto-Rauminhalt kommt es dabei nicht an, da Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO einen von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO unabhängig geregelten Fall darstellt.

41
Der Carport als überdachter Stellplatz hat eine Grundfläche von 7,15 Metern in der Länge und 4,14 Metern in der Breite. Hieraus ergibt sich eine Grundfläche von ca. 29,6 Quadratmetern. Diese liegt deutlich unter 50

Quadratmetern. Auch die zusätzlichen Anforderungen i.S.d. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO liegen vor, da der Carport mit einer gleichmäßigen Wandhöhe von 2,95 Metern unter 3 Metern mittlerer Wandhöhe liegt.

42
Die relevante Wandhöhe ist dabei entgegen der klägerischen Ansicht nicht vom klägerischen Gelände, sondern von der natürlichen Höhe des konkreten Baugrundstücks aus zu bemessen. Dies ergibt sich schon aus Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, der für die Bestimmung der Wandhöhe an die konkrete Geländeoberfläche anknüpft. Zudem ist das Bauordnungsrecht stets anlagenbezogen zu betrachten, sodass die Wandhöhe nur die Wandhöhe der baulichen Anlage als solcher ist. Eine Erhöhung des Geländeniveaus bleibt dabei außer Betracht.

43
b) Ein Verstoß gegen materielles Baurecht ist nicht ersichtlich; der Carport ist gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO abstandsflächenfrei.

II.

44
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – aufgrund des vollständigen Unterliegens des Klägers.

45
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 der Zivilprozessordnung – ZPO -. Die Einräumung einer Abwendungsbefugnis nach § 711 ZPO hinsichtlich der Vollstreckung durch den Beklagten bedurfte es angesichts der allenfalls geringen vorläufig vollstreckbaren Aufwendungen des Beklagten nicht, zumal dieser auch die Rückzahlung garantieren kann, sollte in der Sache eventuell eine Entscheidung mit anderer Kostentragungspflicht ergehen.