

Gesetzesänderung im Nachbarrecht

Einfügung von

Art. 46 a AGBGB - Überbau durch Wärmedämmung und

Art. 46 b AGBGB Hammerschlags- und Leiterrecht

mit Inkrafttreten zum 01.01.2012

I.

Art. 46 a AGBGB

Überbau durch Wärmedämmung

(1) ¹Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben zu dulden, dass die auf einer vorhandenen Grenzmauer oder Kommunmauer nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung und sonstige mit ihr in Zusammenhang stehende untergeordnete Bauteile auf das Grundstück übergreifen, soweit und solange

- 1. diese die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht behindern,**
- 2. die übergreifenden Bauteile öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen und**
- 3. eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise als durch eine Außendämmung mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden kann.**

²§912 Abs. 2 und §§ 913, 914 des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend.

(2) Der Eigentümer und jeder Nutzungsberechtigte des überbauten Grundstücks können verlangen, dass der Eigentümer des durch den Wärmeschutzüberbau begünstigten Grundstücks die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen Zustand erhält.

(3) Schaden, der dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstücks durch einen Überbau nach Abs. 1 entsteht, ist von dem Veranlasser des Überbaus ohne Rücksicht auf Verschulden zu ersetzen.

1. Zivilrechtliche Ausgangslage:

Grundsätzlich kann ein Grundstückseigentümer gem. § 903 S. 1 BGB Dritte von der Einwirkung auf sein Grundstück ausschließen. Er kann gem. § 1004 Abs. 1 BGB die Beseitigung von Beeinträchtigung seines Eigentums und Unterlassen weiterer Beeinträchtigung verlangen. Nach § 1004 Abs. 2 BGB bestehen diese Ansprüche jedoch nicht, wenn der Eigentümer zur Duldung der betreffenden Beeinträchtigung verpflichtet ist.

Für den Überbau regelt § 912 Abs. 1 BGB eine Duldungspflicht, wenn dem Überbauenden Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last fällt und der betroffene Nachbar nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Ermächtigungsgrundlage für die neuen Vorschriften des Nachbarrechts im AGBGB stellt Art. 124 EGBGB dar:

Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche das Eigentum an Grundstücken zugunsten der Nachbarn noch anderen als den im BGB bestimmten Beschränkungen unterwerfen. ...

Insofern ist es dem Landesgesetzgeber eröffnet, weitere, das Eigentumsrecht einschränkende Duldungspflichten, zu regeln. Hiervon hat der Bayerische Landesgesetzgeber mit den vorgenannten Vorschriften Gebrauch gemacht.

2. Verfassungsrechtliche Aspekte:

In § 7 b S. 1 des Gesetzes über das Nachbarrecht des Landes Baden Württemberg i. d. F. vom 08.01.1996 wurde bereits eine über § 912 BGB hinausgehende Duldung von Überbauungen im Falle einer baurechtlich zulässigen Grenzbebauung geregelt. Diese Vorschrift nennt zwar explizit nicht die Wärmedämmung, jedoch den „Luftraum des Nachbargrundstücks übergreifende untergeordnete Bauteile“. Das **Bundesverfassungsgericht** hat sich in seiner Entscheidung vom **19.07.2007** mit der Frage auseinandergesetzt, ob einerseits der Landesgesetzgeber hierzu berechtigt ist und andererseits ob der Landesgesetzgeber eine zulässige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums getroffen hat.

Sehr ausführlich hat sich das Gericht mit der Frage auseinandergesetzt, inwieweit § 912 BGB eine abschließende Regelung darstellt oder nicht, und insofern die **Vorbehaltsklausel des Art. 124 S. 1 EGBGB** dem Landesgesetzgeber zusätzliche Regelungsmöglichkeiten schafft oder nicht. Unter Rückgriff, auch auf eine historische Auslegung des § 124 EGBGB, kommt das Bundesverfassungsgericht zum Schluss, dass hier **weitere Regelungsmöglichkeit für den Landesgesetzgeber besteht.**

Mit der **Frage der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums**, mithin der Eigentumseinschränkung, setzt sich das Bundesverfassungsgericht in der Entscheidung nahezu nicht auseinander:

Verfassungsrechtliche Bedenken bestehen nicht, da mit Rücksicht auf die differenzierten Vorgaben zu dessen Duldungspflichten in dieser Vorschrift und vor allem auch zu deren inhaltlichen und zeitlichen Begrenzung solche nicht erkennbar sind.

Zwischenzeitlich haben die Bundesländer Schleswig Holstein, Niedersachsen, Nordrhein Westfalen und Brandenburg Regelungen zu zivilrechtlichen Duldungspflicht für Überbauten einseitiger Grenzwände getroffen.

3. Öffentlich-rechtliche Aspekte:

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO sind Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden und Dächern grundsätzlich verfahrensfrei. Da die Verfahrensfreiheit nicht von der Verpflichtung befreit, die jeweils maßgeblichen materiellen Anforderungen zu beachten, stellt sich die Frage, ob solche Maßnahmen Ausnahme und Befreiungen vom Bauplanungsrecht oder Abweichung vom Bauordnungsrecht zugelassen werden können und müssen.

a) Bauplanungsrecht:

Klassischer Fall ist die **Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien oder der maximal zulässigen Geschossflächen**. Eine Befreiung von diesen Vorschriften ist gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB immer dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit dem öffentlichen Belang vereinbar ist. Dies ist im Regelfall anzunehmen.

Letztlich kommt es herauf nicht „mehr“ an, da der Bundesgesetzgeber in das **Baugesetzbuch § 248 zum 31.07.2011** aufgenommen hat:

In Gebieten mit Bebauungsplänen und im Innenbereichen gemäß § 34 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

Laut IM, Jäde ist dies bei Wärmedämmung bis 25 cm Stärke anzunehmen.

b) Bauordnungsrecht:

Auch Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden führen zu einer Verlagerung der Außenwand, vor der die Abstandsfläche liegen muss oder zu einer Vergrößerung der für die Tiefe der Abstandsflächen maßgeblichen Wandhöhe. Die Sondervorschrift des § 248 BauGB hat auch Einfluss auf das Abstandsflächenrecht, da durch diese planungsrechtliche Vorschriften von den Abstandsflächen abgewichen wird (Art. 6 Abs. 1 BayBO). **Das Planungsrecht geht dem Abstandsflächenrecht vor.**

Bei nicht nur geringfügige Abweichungen von den Vorschriften des Planungsrecht –mehr als 25 cm Tiefe: Eine **Abweichung** von diesen Vorschriften kommt immer dann in Betracht, wenn diese u. a. unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für die Zulassung einer Abweichung der nachträglichen Wärmedämmung spricht nicht nur das private Interesse des jeweiligen Bauherrn, sondern das öffentliche Interesse an einer Energieeinsparung und Klimaschutz.

4. Sonstige Tatbestandsvoraussetzung für die Duldung:

- a) Nachträglich aufgebrauchte Wärmedämmung und sonstige mit ihm im Zusammenhang stehende untergeordnete Bauteile.

Andere Länder verwenden in ihren nachbarrechtlichen Regelungen nicht den Begriff der Wärmedämmung, sondern ausschließlich **untergeordnete Bauteile**, so z. B. Baden Württemberg.

Das **OLG Karlsruhe hat mit Urteil vom 09.12.2009**, Az.: 6 U 121/09 NJW 2010, 620 entschieden, dass die Aufbringung einer **Wärmedämmung in 15 cm Stärke**, welche in das Nachbargrundstück ragt, vom Nachbarn nicht hinzunehmen ist, da es **kein untergeordnetes Bauteil i. S. von § 7b NRG-BW** darstellt. Insofern hat das OLG auf die Begrifflichkeit der Bauordnung abgestellt und eine Wärmedämmung nicht mit den dort genannten untergeordneten Bauteilen vergleichbar angesehen. *Durch die Anbringung von Wärmedämmplatten im Wege des Überbaus wird mittelbar die nutzbare Fläche vergrößert, da man sich so die Dämmung an den Innenwänden erspare.*

Der Bayerische Landesgesetzgeber geht zumindest in seinen Gründen davon aus, dass eine Wärmedämmung bis zu 30 cm Tiefe vom Nachbarn hinzunehmen ist und insofern auch nicht als untergeordnet zu betrachten sei. Letztendlich wird dies ein Obergericht zu entscheiden haben. Das Nachbarrecht von NRW nennt ausdrücklich eine max. Tiefe von 25 cm.

- b) Die Wärmedämmung darf auf andere Weise nicht vorgenommen werden können.

Hier stellt sich die Problematik der Innendämmung. Wiederum geht der Gesetzgeber in den Gründen davon aus, dass *eine Innendämmung aus bauphysikalischen Gründen (Wärmebrückeneffekte, Taupunktproblematik, etc.) keine mit der Außendämmung vergleichbare Dämmwirkung nach sich zieht oder nur bei unverhältnismäßigem Aufwand eine vergleichbare Dämmung hat. Es wird daher im Regelfall das Aufbringen einer Wärmedämmung geboten sein.*

Auch hier können Zweifel gezogen werden, ob unter dem Gesichtspunkt dem Verhältnismäßigkeit, mithin in Hinblick auf den Eigentumseingriff die Innendämmung zumindest im Einzelfall eine angemessene Alternative darstellt.

- c) Die Benutzung des Nachbargrundstücks darf nur eine geringfügige Beeinträchtigung zur Folge haben und eine zulässige Nutzung des Nachbargrundstücks nicht behindern.

Typische Münchner Innenstadtsituation:

Einerseits Grenzbebauung, andererseits grenznahe Bebauung mit einer Durchfahrt für die Hinterliegerbebauung.

Ab wann muss der Nachbar eine Beschränkung dieser Durchfahrt hinnehmen?

3 m Breite, 2,5 m Breite - abhängig von der derzeitigen Nutzung?

In diesem Zusammenhang steht auch die Frage, ob der Bauherr zur Beseitigung der Wärmedämmung wieder verpflichtet ist, wenn der Nachbar anbaut. Entsprechende Regelungen enthält das Gesetz nicht, jedoch finden sich in den Gesetzesgründen, dass *wenn die Duldungspflicht endet, dem Nachbarn die allgemeinen Rechte, insbesondere Anspruch auf Beseitigung des Überbaus nach § 1004 BGB, zusteht.*

- d) Durch Verweis auf **§ 912 Abs. 2, §§ 913, 914 BGB** ist geregelt, dass der Bauherr **Überbaurente** zu bezahlen hat. Diese berechnet sich vielfach aus einer Verzinsung, 4 - 5 % des Grundstückswertes der überbauten Fläche, (Beispiel: 15 m breites Grenzgebäude, 30 cm aufgebrachte Wärmedämmung ergibt eine Grundfläche von 4,5 qm. Bei einem Grundstückswert von angenommen € 400,00/qm ergibt sich ein Grundstückswert der in Anspruch genommenen Fläche von € 1.800,00. Hieraus 4 % ist eine zu zahlende Überbaurente von € 72,00.
- e) Gem. Abs. 3 hat der Überbauende verschuldensunabhängig, sämtliche Schäden, die durch den Überbau entstehen, zu ersetzen. Dies sind in erster Linie Schäden zur Wiederherstellung des Nachbargrundstücks. Sind hier auch Schäden aufgrund

unsachgemäßer Bauausführung und Schäden aufgrund Mietminderung zu ersetzen?
Letzteres zumindest laut Gesetzesgründen

II.

Art. 46 b AGBGB

Hammerschlags- und Leiterrecht

(1) ¹Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks müssen dulden, dass das Grundstück von dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks und von diesem beauftragten Personen zwecks Errichtung, Veränderung, Instandhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage betreten wird und dass auf dem Grundstück Gerüste und Geräte aufgestellt werden oder auf dieses übergreifen sowie die zu den Arbeiten erforderlichen Baustoffe über das Grundstück gebracht oder dort niedergelegt werden, wenn und soweit

- 1. das Vorhaben anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden kann,**
- 2. die mit der Duldung verbundenen Nachteile oder Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem von dem Berechtigten erstrebten Vorteil stehen und**
- 3. das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.**

²Das Recht ist so schonend wie möglich auszuüben. ³Es darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden.

(2) Abs. 1 findet auf den Eigentümer öffentlicher Verkehrsflächen keine Anwendung.

(3) ¹Die Absicht, das Recht nach Abs. 1 auszuüben, sowie Art und Dauer der Arbeiten sind mindestens einen Monat vor deren Beginn dem Eigentümer und Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks von dem die Arbeiten veranlassenden Eigentümer oder Nutzungsberechtigten anzuzeigen. ²Ist ein Betroffener, dem Anzeige zu machen ist, unbekannt Aufenthalts oder nicht alsbald erreichbar und hat er auch keinen Vertreter bestellt, so genügt statt an diesen Betroffenen die Anzeige an den unmittelbaren Besitzer.

(4) ¹Schaden, der bei der Ausübung der Rechte nach Abs. 1 dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks entsteht, ist ohne Rücksicht auf Verschulden von dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten, der die Arbeiten veranlasst hat, zu ersetzen. ²Auf Verlangen ist Sicherheit in Höhe des voraussichtlichen Schadensbetrags zu leisten; in einem solchen Fall darf das Recht erst nach Leistung der Sicherheit ausgeübt werden.

(5) Ist die Ausübung des Rechts nach Abs. 1 zur Abwendung einer gegenwärtigen erheblichen Gefahr erforderlich, entfällt die Verpflichtung zur Anzeige und zur Sicherheitsleistung.

(6) ¹Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte, der ein Nachbargrundstück länger als eine Woche nach Abs. 1 benutzt, hat demjenigen, dessen dingliches Recht auf Nutzung des Grundstücks beeinträchtigt ist, für die gesamte Zeit der Benutzung eine Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete für einen dem benutzten Grundstücksteil vergleichbaren gewerblichen Lagerplatz zu zahlen. ²Eine Nutzungsentschädigung kann nicht verlangt werden, soweit nach Abs. 4 Ersatz für entgangene anderweitige Nutzung gefordert wird.“

Im Grundsatz wiederholt bzw. manifestiert der Gesetzgeber die bereits in der Rechtsprechung entwickelten **Duldungspflichten aufgrund des allgemeinen Nachbarschaftsverhältnisses**.

Die Vorschrift enthält nach wie vor eine Reihe von unbestimmten Rechtsbegriffen, die letztendlich bereits in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Einzelfallentscheidungen geführt haben.

Einzelne Tatbestandsvoraussetzungen:

a) Aufstellen von Geräten oder Gerüsten auf dem Nachbargrundstück:

Grundsätzlich würde diese Vorschrift auch eröffnen, dass eine Krananlage aufgestellt wird, wenn an anderer Stelle kein geeigneter Standort unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit möglich ist.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die klassische Frage, ob ein „**Übergreifen des Nachbargrundstücks**“, mithin ein Überfahren des Nachbargrundstücks mit der Krananlage, ggf. mit Baustoffen, zulässig ist.

Nach meinem Kenntnisstand haben hier die Gerichte auf Basis des Nachbarschaftsverhältnisses sehr unterschiedlich geurteilt, d. h.

- ein Überfahren des Nachbargrundstücks grundsätzlich unzulässig
- das Überfahren des Nachbargrundstücks ist nur ausnahmsweise und nur ohne Baustoffe oder Geräte zulässig
- das Überfahren des Nachbargrundstücks ist im Bedarfsfall auch mit Lasten zulässig.

Meines Erachtens hat die gesetzliche Regelung hier die Rechtsfragen im Einzelnen nicht gelöst. Muss der Nachbar z. B. das Überfahren seines Grundstücks mit Lasten dulden, wenn das Überfahren des Baugrundstücks beschwerlicher, jedoch möglich ist?

In welchem Verhältnis steht der mit dem Überfahren verbundene Nachteil des Überfahrens mit Lasten in Bezug auf die Gefährdung herabstürzender Lasten, welches wohl nie ausgeschlossen werden kann.

- b) Es dürfen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Solche werden wohl im Regelfall nicht erkannt, zumal Art. 57 Abs. 1 Ziff. 12 a BayBO Baustelleneinrichtungen verfahrensfrei errichtet werden dürfen.

Abs. 2 schließt die Duldungspflicht aus, wenn das Nachbargrundstück eine **öffentliche Verkehrsfläche** darstellt. Dies steht wohl im Zusammenhang mit dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz, wonach der Straßeneigentümer eine Sondernutzungserlaubnis erteilen kann und wohl in der Regel auch muss und bekanntermaßen die Behörde entsprechende Sondernutzungsgebühren erhebt, die nicht unerheblich sind.

- c) In **Abs. 3** ist geregelt, dass der Bauherr den Nachbarn **frühzeitig die Bauarbeiten anzuzeigen** hat, mithin über den räumlichen und zeitlichen Umfang zu informieren. Dies gibt dem Bauherrn das Recht, nach Anzeige und ohne Widerspruch des Betroffenen das Nachbargrundstück zu betreten. **Stimmt der Nachbar der Maßnahme nicht zu, begeht der Bauherr Hausfriedensbruch.** Er muss er sich das Betretungsrecht des Nachbarn durch entsprechenden gerichtlichen Titel verschaffen.

- d) Gem. **Abs. 4** hat der **Bauherr dem Nachbarn verschuldensunabhängig sämtliche Schäden, die in Ausübung des Rechts entstehen, zu ersetzen.** Der Nachbar hat darüber hinaus das Recht „in Höhe des voraussichtlichen Schadensbetrages“ Sicherheit zu verlangen. **Das Gesetz konkretisiert die potenzielle Schadenshöhe nicht.** Es ist zumindest davon auszugehen, dass die **Kosten für die Beräumung des Nachbargrundstücks einschl. der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands** als potenzieller Schadensbetrag in Ansatz gebracht werden können. Wie hoch ist aber der Schadensbetrag bei Überfahren mit Lasten?

Letztendlich ist gem. **Abs. 5** die Beschaffung des Betretungsrechts, die Anzeige und die Leistung einer Sicherheit entbehrlich, wenn eine **gegenwärtige erhebliche Gefahr** besteht (herabfallende Ziegel).

- e) Nach **Abs. 6** hat der Bauherr, falls *die Bauarbeiten länger als 1 Woche dauern, dem Nachbarn für die Zeit der Benutzung eine Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete für einen dem benutzten Grundstücksteil vergleichbaren gewerblichen Lagerplatz zu zahlen.*

Ist das Grundstück vermietet, greift **Abs. 4** ein, d. h., der Bauherr hat etwaige **Mietminderungsansprüche**, die der Mieter gegenüber dem Nachbarn geltend macht, diesem zu ersetzen. Das gleiche gilt wohl auch, wenn eine Ersatzfläche angemietet wird, hinsichtlich dieser Kosten.

Fazit:

Durch **Art. 46 a** AGBGB wird dem politischen und gesellschaftlichen Ziel der energetische Sanierung bestehender Gebäude entsprochen. Das Betretungs- und Nutzungsrecht des **Art. 46 b** AGBGB unterstützt diese Absichten. Aufgrund des Gebots der Verhältnismäßigkeit und des damit jeweils verbundenen zulässigen Eigentumseingriffes sind jedoch die Vorschriften mit unbestimmten Rechtsvorschriften verbunden, welche die Rechtsprechung konkretisieren und in Einzelfallentscheidungen klären wird.

gez.

RA Karl Schwab

Fachanwalt für Verwaltungsrecht