



Wärmedämmung von Neubauten darf nicht über die Grundstücksgrenze ragen

10.08.2017 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat durch Urteil vom 2. Juni 2017 (Az. V ZR 196/16) entschieden, dass ein Grundstückseigentümer nach § 16 a Abs. 1 Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln) eine die Grundstücksgrenze überschreitende Wärmedämmung einer Grenzwand nicht dulden muss, mit der der benachbarte Grundstückseigentümer erstmals die Anforderungen der bei der Errichtung des Gebäudes bereits geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt.

Die Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft und der beklagte Nachbar sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Berlin. Das Grundstück des Beklagten ist mit einem Reihenhedhaus bebaut, das an der Grenze zum Grundstück der Wohnungseigentümer steht. An dieses Gebäude hatte ein Bauträger 2004/2005 das heute den Wohnungseigentümern gehörende Mehrfamilienhaus angebaut. Die Giebelwände der Gebäude decken sich nicht vollständig, vielmehr steht diejenige des Mehrfamilienhauses entlang der Grundstücksgrenze 1,61 m vor. In diesem Bereich der Giebelwand brachte der Bauträger im August 2005 Dämmmaterial an, das 7 cm in das Grundstück des Beklagten hineinragt und unverputzt und nicht gestrichen ist.

Nun wollen die Wohnungseigentümer Putz und Anstrich mit einer Stärke von maximal 0,5 cm anbringen. Die Wohnungseigentümergeinschaft stützt sich auf § 16 a Abs. 1 und 3 NachbG Bln und verlangt von dem Nachbarn die Duldung dieser Maßnahmen. Das Amtsgericht gab der Klage statt, auf die Berufung des Beklagten wies das Landgericht Berlin die Klage ab.

Der BGH wies seinerseits die Revision der Wohnungseigentümergeinschaft zurück.

Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass die Duldungspflicht nach § 16 a Abs. 1 NachbG Bln nicht für eine die Grundstücksgrenze überschreitende Wärmedämmung einer Grenzwand gilt, mit der der benachbarte Grundstückseigentümer erstmals die Anforderungen der bei der Errichtung des Gebäudes bereits geltenden EnEV erfüllt. Diese Einschränkung ergibt sich aus der gebotenen Auslegung der Vorschrift nach deren Sinn und Zweck.

Der Landesgesetzgeber wollte durch die Neuregelung des § 16 a Abs. 1 NachbG Bln nicht generell den Grundstückseigentümern gestatten, eine Wärmedämmung grenzüberschreitend, also im Wege des Überbaus, anzubringen. Er verfolgte vielmehr das Ziel, energetische Sanierungen von Altbauten zu erleichtern. Diese wurden bei Gebäuden, die auf der Grundstücksgrenze stehen, häufig dadurch erschwert, dass der Nachbar die notwendige Zustimmung zu dem durch die Verkleidung der Grenz wand mit einem Wärmeverbundsystem entstehenden Überbau verweigerte oder von unverhältnismäßigen finanziellen Forderungen abhängig machte. Dem sollte durch die Einführung einer Duldungspflicht begegnet werden.

Anders als für den Altbaubestand hat der Landesgesetzgeber für die Wärmedämmung von Neubauten jedoch kein Regelungsbedürfnis in § 16 a NachbG Bln gesehen. Es hat im Gegenteil ausgeführt, dass die Duldungsverpflichtung nur bei Bestandsbauten und nicht bei Neubauten gelte, weil den Wärmeschutzanforderungen durch eine entsprechende Planung Rechnung getragen werden könne. Für Neubauten bleibt es somit bei dem Grundsatz, dass sie so zu planen sind, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet. Dies hatte der Bauträger bei Errichtung des Gebäudes 2004/2005 nicht beachtet. Er hat trotz der in der EnEV 2001 geltenden Wärmeschutzanforderungen das ungedämmte Mehrfamilienhaus unmittelbar an die Grenze zum Grundstück des Beklagten gebaut. In dieser Situation gilt die Duldungspflicht

des Nachbarn nicht.

Download: Urteil des BGH vom 2. Juni 2017

Downloads

08-17_waermedaemmung_grundstuecksgrenze_anlage_bgh-urteil	129.25 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/waermedaemmung-von-neubauten-darf-nicht-ueber-die-grundstuecksgrenze-ragen>