WEGNEWS
NOVEMBER 2021

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht‹‹ von Dr. Olaf Riecke [327]

Grenzüberschreitende Wärmedämmung zulässig?

§ 23a NachbG NRW ist verfassungsgemäß. Die zum Überbau führende Dämmung einer direkt an der Grenze stehenden Giebelwand eines Bestandsgebäudes muss der Nachbar grundsätzlich gegen Entschädigung dulden.

BGH, Urteil vom 12.11.2021, V ZR 115/20

Der Fall:
Zwei Eigentümer benachbarter bebauter Grundstücke in NRW streiten um einen geplanten Überbau. Die Giebelwand des vor mehreren Jahrzehnten errichteten nunmehr zu dämmenden Gebäudes steht direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, während das andere Gebäude etwa 5 Meter von der Grenze entfernt ist.

Gestützt auf die Behauptung, eine Innendämmung des Gebäudes könne nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden, wird eine Duldung der grenzüberschreitenden Außendämmung an der Giebelwand verlangt.

Das Problem:
Die Rechtmäßigkeit des Überbaus steht und fällt mit der Wirksamkeit der landesgesetzlichen Norm des § 23a Abs.1 NachbG NRW. Der regelt u.a. eine Duldungspflicht des Grundstücksnachbarn, wenn aufgrund von Maßnahmen, die an bestehenden Gebäuden für Zwecke der Wärmedämmung vorgenommen werden, ein Überbau erfolgt. Einschränkung: Die Maßnahme darf über die Bauteileanforderungen in der EnergieeinsparVO nicht hinausgehen, eine vergleichbare Wärmedämmung darf auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden können und die Überbauung darf die Benutzung des Grundstücks allenfalls unwesentlich beeinträchtigen. Eine wesentliche Beeinträchtigung wird bejaht, wenn die Überbauung die Grenze zum Nachbargrundstück in der Tiefe um mehr als 0,25 m überschreitet. Nach § 23a Abs.5 NachbG NRW ist dem Nachbarn ein angemessener Ausgleich in Geld zu leisten (vgl. § 912 ff. BGB).

Die Entscheidung des Gerichts:
Der BGH hat keinen Anlass für eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht gemäß Art. 100 Abs. 1 GG gesehen, weil er § 23a NachbG NRW für verfassungsgemäß hält.

Die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer für Regelungen dieser Art, die in mehreren Landesnachbargesetzen enthalten sind, ist gegeben.

Allerdings unterfällt das private Nachbarrecht als Teil des bürgerlichen Rechts gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Für eine Gesetzgebung der Länder ist daher gemäß Art. 72 Abs. 1 GG nur Raum, wenn der Bund die Materie nicht erschöpfend geregelt hat. Der in Art. 124 EGBGB enthaltene Regelungsvorbehalt erlaubt den Erlass neuer landesgesetzlicher Normen, die das Eigentum an Grundstükken zugunsten der Nachbarn noch „anderen“ als den im BGB bestimmten Beschränkungen unterwerfen.

Die landesrechtlichen Regelungen zur nachträglichen Wärmedämmung werden als solche „andere“ Beschränkung angesehen. Obwohl die landesrechtlichen Regeln einen vorsätzlichen Überbau erlauben, beziehen sie sich tatbestandlich auf eine spezifische bauliche Situation, die sich von der in § 912 BGB geregelten Errichtung des Gebäudes unterscheidet. Sie setzen nämlich voraus, dass die Dämmung eines an der Grenze errichteten Gebäudes erst im Nachhinein erforderlich wird, und zwar durch neue öffentlich-rechtliche Zielvorgaben oder durch die Veränderung allgemein üblicher Standards infolge der bautechnischen Fortentwicklung.

Landesrechtliche Normen dieser Art ändern gerade nichts daran, dass Neubauten - der Grundkonzeption des § 912 BGB entsprechend - so zu planen sind, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet. Der Landesgesetzgeber hat hier den ihm zustehenden Gestaltungsspielraum eingehalten, indem er differenzierte Vorgaben zu Inhalt und Grenzen der Duldungspflicht vorgesehen hat. Die Regelung erweist sich insbesondere als verhältnismäßig.

Praxis-Tipp:
Eine energetische Ertüchtigung der Giebelwand eines Altbaus scheitert nicht am damit verbundenen ansonsten verhältnismäßigen Überbau. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht