WEGNEWS
OKTOBER 2017

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von RA Rüdiger Fritsch

Wärmedämmung und der Nachbar

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist bei allen Immobilieneigentümern ein großes Thema; Wohnungseigentümergemeinschaft stehen da nicht zurück. Zum klassischen Repertiore einer Sanierung des Gebäudes unter dem Gesichtspunkt der Einsparung von Heizenergie gehört ins besondere die energetische Ertüchtigung der Fassade durch Aufbringung eines sog. Wärmedämmverbundsystems. Dass neben den besonderen wohnungseigentumsrechtlichen Voraussetzungen einer solchen Fassadendämmung auch nachbarrechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind, zeigt die nachfolgend erläuterte aktuelle Entscheidung des BGH vom 2.6.2017 (Az.: V ZR 196/16).

Der Fall:

Das Gebäude der Wohnungseigentümergemeinschaft W wurde 2005 errichtet. Die Fassade wurde vom damaligen Bauträger mit einem Wärmedämmverbundsystem von 7 cm Stärke ausgestattet. Da der Bauträger die Giebelwand des Gebäudes unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtete, ragt seither die Wärmedämmung auf das Grundstück des Nachbarn N herüber.

Da die Wärmedämmung in diesem Bereich unverputzt und ungestrichen geblieben ist, möchte die W-WEG den Giebelbereich nun verputzen und mit einem Anstrich versehen.

Da Nachbar N sich weigert, die Ausführung der Arbeiten über sein Grundstück zuzulassen, verklagt ihn die W-WEG und beruft sich (da der Fall sich in Berlin zuträgt) auf die Duldungspflicht aus § 16 a Abs. 1 Nachbarrechtsgesetz Berlin (NachbG Bln), wonach der Grundstücksnachbar es zu zulassen hat, dass die an einem bestehenden Gebäude angebrachte Wärmedämmung die Grenze überschreitet.

Das Problem:

Steht ein Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze und sollen dessen Wände nachträglich mit einer Wärmedämmung versehen werden, ergibt sich regelmäßig das Problem, dass die Dämmung dann die Grenze zum Grundstücksnachbarn hin überschreitet. Nach den einschlägigen nachbarrechtlichen Bestimmungen muss der Nachbar die damit erfolgende Überbauung seines Grundstücks aber nicht hinnehmen (vgl. § 912 BGB).
Da die nachträgliche Isolierung von Gebäuden aber umweltpolitisch gewünscht und daher erklärtes Ziel der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist, haben die Bundesländer in ihren Nachbarrechtsgesetzen Ausnahmeregelungen geschaffen, wonach das nachträgliche Aufbringen einer Wärmedämmung vom Nachbarn geduldet werden muss.

Vorliegend ist das Gebäude der WEG aber bereits im Jahre 2005 und damit vor Inkrafttreten der Ausnahmeregelung des Nachbarrechtsgesetzes mit einer Wärmedämmung errichtet worden. Fraglich ist, ob die WEG die Ausnahmeregelung daher für sich in Anspruch nehmen kann.

Die Entscheidung des BGH:

Der Bundesgerichtshof entscheidet gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Ausnahmeregelungen der Nachbarrechtsgesetze der Länder sollen, obwohl dies aus dem Wortlaut der Norm so nicht hervorgeht, nur dann gelten, wenn es um die Dämmung von Gebäuden geht, die vor Inkrafttreten der Dämmpflichten der EnEV genehmigt und errichtet wurden. Neubauten, die der Dämmpflicht unterliegen, so der BGH, könnten bereits im Voraus so geplant und gebaut werden, dass genug Platz zwischen der Gebäudewand und der Grenze zum Nachbarn für die Aufbringung der Wärmedämmung bleibt.

Praxis-Tipp:

Als Fazit ist festzuhalten, dass nur solche Gebäude (Altbauten) nachträglich mit einer grenzüberschreitenden Wärmedämmung ausgestattet werden dürfen, die vor Inkrafttreten der EnEV genehmigt bzw. errichtet wurden. Gemeinschaften, die ein älteres, aber bereits gedämmtes Objekt „nachdämmen“ wollen, müssen Vorsicht walten lassen.
Dabei ist aber die Möglichkeit einer Ertüchtigung solcher Objekte nicht komplett „vom Tisch“, denn der BGH führt ausdrücklich aus, dass immer noch die Möglichkeit besteht, sich den Überbau vom Nachbarn gestatten zu lassen. Aber Vorsicht: Die Gestattung des Nachbarn im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung reicht nach dem BGH als bloße öffentlich-rechtliche Erklärung nicht aus! ■

Fachautor:

Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht