

Immobilienrecht: Streitfall Wärmedämmung

Steigende Heizkosten, Förderprogramme für Energieeinsparmaßnahmen – Grund für viele Immobilieneigentümer, aktiv zu werden und in Wärmedämmung zu investieren. Aber was tun, wenn man dazu auch Nachbarn Grundstück braucht?

Im Streitfall ging es um zwei angrenzende Reihenhausgrundstücke. Einer der beiden Eigentümer lässt das Dach seines Hauses erneuern. Durch die neue Wärmedämmung wird das Dach um 23 cm höher. Am Übergang zum Nachbarhaus wird ein L-förmiges Anschlussblech montiert. Dieses Blech liegt auf einer Breite von mindestens 19,5 cm auf dem Nachbar-

haus auf und entspricht, wegen des verwendeten Bauschaums, nicht den Brandschutzbestimmungen.

Der Nachbar klagt auf Beseitigung des auf seinem Grundstück befindlichen Teils der Dachkonstruktion. Der Bundesgerichtshof (BGH) gibt seiner Klage statt (Urteil vom 19.09.2008 – V ZR 152/07).

Grundsätzlich gilt: Hat ein Eigentümer über die Grundstücksgrenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann, muss der Nachbar den Überbau dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort

nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat (§ 912 BGB).

Der BGH stellt fest, dass ein Grundstückseigentümer grob fahrlässig handelt, wenn er sich vor Beginn der Bauausführung nicht vergewissert, dass der für die Bauten vorgesehene Grund ihm gehört bzw. während der Arbeiten nicht darauf achtet, dass die Grenzen seines Grundstücks nicht überschritten werden.


Konkret legt der BGH hier dem Eigentümer des Reihenhauses die Pflicht auf, entweder das angrenzende Gebäude nicht mit in Anspruch zu nehmen oder aber hierfür die Zustimmung des Nachbarn einzuholen. In keinem Fall muss der Nachbar einen Überbau dulden, der nicht den Regeln der Baukunst entspricht – hier war dies wegen der Verletzung der Brandschutzbestimmungen der Fall.

Die Entscheidung ist nicht nur für die Wärmedämmung im Dachbereich, sondern für viele Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeinsparung von grundlegender Bedeutung. Oft wird die Wärmedämmung der Außenwände an einer Grenz wand aufgebracht. Ein Überbau von meist nur wenigen cm Tiefe auf das Nachbargrundstück lässt sich technisch oft nicht vermeiden.

Nach diesem Urteil des BGH ist solch ein Überbau vom Nachbarn generell nur dann zu dulden, wenn die Maßnahmen der Baukunst entsprechen, der Bauherr bei der Grenzverletzung nur leicht fahrlässig handelt und der betroffene Nachbar es



versäumt, sofort Widerspruch zu erheben. Den Vorwurf der groben Fahrlässigkeit oder gar des Vorsatzes wird der Bauherr angesichts der Anforderungen des BGH aber kaum entkräften können.

Die Rechtslage ist im Einzelfall verzwickelt. Streitvermeidung bleibt vorrangiges Ziel, gerade unter Nachbarn. Daher empfiehlt es sich, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen das Gespräch zu suchen, um früh eine Einigung zu erzielen. Kommt es erst während der laufenden Arbeiten zum Konflikt, ist eine teure Bauverzögerung kaum noch zu verhindern. Nachhaltig belastet wird das nachbarschaftliche Verhältnis zusätzlich, wenn der sanierende Bauherr dem Nachbarn die Duldung des Überbaus „abkaufen“ muss. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de