

Wärmedämmung: Duldungsanspruch bei Grenzüberschreitung

– Unterschiedliche Regelungen in den Bundesländern –

I.

Fall: Der Eigentümer X hat Mehrfamilienhäuser in Leipzig und Bremerhaven. Es handelt sich jeweils um Grenzbebau-

ungen, eine Fassade liegt jeweils unmittelbar auf der Grenzlinie zum jeweiligen Nachbarn. X möchte die Fassaden beider Häuser erneuern und durch ein

Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) erneuern. Die Objekte sollen baulich und energetisch hierdurch verbessert werden. Die Fassaden beider Häuser werden hierdurch allerdings jeweils einige cm stärker.

X fragt seine jeweiligen Nachbarn, ob diese mit der jeweils kleinen Grenzüberschreitung einverstanden sind. Außerdem, ob die jeweiligen Nachbargrundstücke bei den anstehenden Arbeiten betreten und zum Stellen eines Gerüsts mitbenutzt werden dürfen.

Der Nachbar aus Leipzig will gar nichts erlauben. Derjenige aus Bremerhaven nur dann, wenn der entsprechende Grundstücksstreifen abgekauft wird. X fragt für beide Bundesländer nach der Rechtslage.

II.

Rein vom Bundesrecht her gibt es keinen Anspruch auf Duldung einer Baumaßnahme, die zum Übertreten eines Bauteils auf das benachbarte Grundstück führt. Ausnahmen kommen nur dann in Betracht, wenn der Überbau ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit entstanden ist (§ 912 Abs. 1 BGB). Ist dies (in der

Ausnahme) der Fall, besteht zudem der Anspruch auf Zahlung einer (i.d.R. geringen) Überbaurente (§ 913 Abs. 1 BGB).

Einen weitergehenden Duldungsanspruch räumt das Bundesrecht nicht ein, auch wenn die Maßnahme als solche energetisch sinnvoll ist. Die Duldungspflicht ergibt sich auch nicht aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis (OLG Karlsruhe 09.12.2009 – 6 U 121/09 –).

III.

Einzelne Bundesländer haben aber zusätzliche, abweichende Regelungen. Im Land Bremen ist mit § 24 a AGBGB unter dem 01.09.2009 (BremGBI 09, S. 314) eine Vorschrift erlassen worden, die die Überbauung von Grundstücksgrenzen teilweise gestattet. Bei Gebäuden, die baurechtlich zulässig Grenzbebauung sind, dürfen hiernach die nachträgliche Wärmedämmung der Außenwände und in diesem Zusammenhang untergeordnete Bauteile auf das Nachbargrundstück übergreifen, soweit dies baurechtlich zulässig ist und die Nutzung des Nachbargrundstückes

ER ENSENBACH
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Im Technologiepark
Eupener Straße 135-137
50933 Köln
Tel. 02 21/56 96 55 57
Fax 02 21/56 96 55 58

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbeerbaurecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20

nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Der Eigentümer X wird hiernach für sein in Bremerhaven belegenes Grundstück die Duldung einer durch die Dämmmaßnahme entstehenden geringfügigen Grenzüberschreitung verlangen können, sofern nicht für den Grundstücksnachbarn im Einzelfall besondere Nachteile entstehen. Er kann während des Betretens der Baumaßnahme auch den Zutritt und die Benutzung des Grenzbereiches verlangen, wobei auch dieses schonend zu geschehen und nach Ausführung der ursprüngliche Zustand der Grenzanlage wieder herzustellen ist.

IV.

Ähnliche den Grenzübertritt gestattende Regelungen haben auch die Bundesländer Berlin (dort: § 16 a des Nachbarrechtsgesetzes Berlin) und Hessen (dort: §§ 10 a/b des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes). Für das Bundesland Nordrhein-Westfalen existiert ein Gesetzentwurf vom 08.12.2010 (Landtagsdrucksache 15/853), dort mit der vorgeschlagenen Regelung zu § 23 a).


Im Bundesland Niedersachsen gibt es – im Ergebnis – keine entsprechende Regelung. Zwar lässt § 21 des Nachbarrechtsgesetzes Niedersachsen das Übergreifen von nicht zum Betreten bestimmter Bauteile in den Luftraum des Nachbargrundstückes zu, wenn die Benutzung des Nachbargrundstückes nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird. Wegen der nur allgemeinen Bezugnahme auf „Bauteile“ soll jedoch fraglich sein, ob diese Bestimmung auf Wärmedämmungen Anwendung findet, wenn diese maßgeblich in das Nachbargrundstück hineinragen (verneinend bei einem Überstand von 15 cm: OLG Karlsruhe 09.12.2009 – 6 U 121/09 –).

V.

Im Land Sachsen und in einer Mehrzahl sonstiger Bundesländer existiert keine landesrechtliche Regelung, aus der der Duldungsanspruch herleitbar ist. Hinsichtlich des Objekts in Leipzig muss unser Eigentümer X daher von seinem Vorhaben Abstand nehmen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes geht auch ausdrücklich dahin, dass ein Anspruch nicht etwa aus Treu und Glauben oder der Nachbarschaft überhaupt herleitbar ist (so ausdrücklich der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 11.07.2003 – V ZR 199/02 –).

VI.

Fazit: Die jeweilige landesrechtliche Regelung muss geprüft werden. Soweit Duldung beansprucht werden kann, wird der Duldungsanspruch auch das notwendige Betreten der Grenzfläche zur Ausführung der Maßnahme umfassen. Für alles gilt, dass die Durchführung schonend zu geschehen hat und die Benutzung des Nachbargrundstückes durch den entstehenden Überstand allenfalls geringfügig beeinträchtigt werden darf.

Besteht im Einzelfall kein Duldungsanspruch, kommen allenfalls Verhandlungen in Betracht, bei denen die Ausführung der Maßnahme zumeist gegen eine (oft geringe) Entschädigung in Geld gestattet wird. In solchen Fällen ist es wichtig, die Duldungspflicht auch für und gegen Rechtsnachfolger im Eigentum zu vereinbaren und durch Dienstbarkeit im Grundbuch oder durch Baulast auch für die Zukunft zu sichern. 

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 04 71/9 46 94-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei



Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

☎ 0 47 46 / 94 64 - 0

Weißerberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!



... oder haben Sie Geld zu verschenken?

**Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!**

- **Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!**
Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!
- **Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmehähler?**
Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!
- **Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?**
Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!
Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
DorotheasträÙe 2 · 27576 Bremerhaven
Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42