

ZfIR 2017, A 4

BGH: Keine grenzüberschreitende Wärmedämmung bei Neubauten

Ein Grundstückseigentümer muss nicht nach § 16a Abs. 1 NachbG Bln eine die Grundstücksgrenze überschreitende Wärmedämmung einer Grenzwall dulden, mit der der benachbarte Grundstückseigentümer erstmals die Anforderungen der bei der Errichtung des Gebäudes bereits geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt, so der BGH (**BGH, Urt. v. 2. 6. 2017 - V ZR 196/16**). Die Frage, ob die Vorschrift des § 16a NachbG Bln verfassungsgemäß ist, ist blieb offen.

In dem Verfahren hatten eine Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Nachbarn geklagt, dessen Grundstück mit einem Reihendhaus bebaut ist, 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 Klägerin nimmt, u. a. gestützt auf § 16a Abs. 1 und 3 NachbG Bln, den Beklagten auf Duldung dieser Maßnahmen in Anspruch.

Das AG gab der Klage statt. Auf die Berufung des Beklagten wurde die Klage abgewiesen. Der BGH wies nun die Revision der Klägerin zurück.

Die Duldungspflicht nach § 16a Abs. 1 NachbG Bln gelte nicht für eine die Grundstücksgrenze überschreitende Wärmedämmung einer Grenzwall, 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 Grundstückseigentümern nicht generell 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 Grenzwall 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 habe der Landesgesetzgeber für die Wärmedämmung von Neubauten kein Regelungsbedürfnis in § 16a NachbG Bln gesehen. Für Neubauten bleibe es somit bei dem Grundsatz, dass sie so zu planen sind, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 89/2017 vom 2. 6. 2017)