

4. OKTOBER 2022

## Wärmedämmung: Darf bei der Dämmung des Hauses die Grundstücksgrenze zum Nachbarn überschritten werden?

- *Nachbarrechtliche Angelegenheiten sind von der Gesetzgebungskompetenz der Länder umfasst und werden demnach im Nachbarrechtsgesetz des jeweiligen Bundeslandes geregelt*
- *Paragraph 16a Absatz 1 NachbarG Bln besagt, dass Eigentümer die Überbauung ihres Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung dulden müssen, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht*
- *Grundsätzlich sind Maßnahmen, die der Energieeinsparung und damit auch dem Klimaschutz dienen, nicht nur empfehlenswert, sondern in einigen Fällen sogar notwendig*

**Frankfurt am Main, 4. OKTOBER 2022** – Heutzutage wird es immer wichtiger, die eigene Immobilie so energieeffizient wie möglich zu gestalten. Damit sichern Eigentümer nicht nur eine möglichst hohe Kosteneinsparung bei der energetischen Versorgung der eigenen vier Wände, sondern werden auch den Zielen des Klimaschutzabkommens von Paris gerecht. Dabei legt unter anderem das Gebäudeenergiegesetz (GEG) einige Pflichten bei der Erneuerung und Modernisierung von Bestandsbauten fest. Doch was passiert, wenn die nachträglich nach außen verbaute Wärmedämmung die Grundstücksgrenze zum Nachbarn überschreitet? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) erklären, wie der Bundesgerichtshof (BGH) in Bezug auf die Duldung der grenzüberschreitenden Wärmedämmung bei Bestandsbauten entschieden hat.

Angesichts der steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sowie der Notwendigkeit, den Energiebedarf zu senken, müssen viele Hauseigentümer nachrüsten. Die Vorgaben des GEG beziehen sich unter anderem auf die Heizungs- und Klimatechnik und den Wärmedämmstandard sowie den Hitzeschutz eines Gebäudes. Während für Neubauprojekte die Regelungen und Werte des GEG geltende Vorschriften darstellen, gilt es für Bestandsbauten, die im GEG festgelegten Austausch- und Nachrüstpflichten umzusetzen. Die nachträgliche Dämmung von Außenwänden kann beispielsweise einen großen Zeit- und Arbeitsaufwand in Anspruch nehmen. Laut GEG dient eine Dämmung von zwölf Zentimetern bis 16 Zentimetern als Orientierungswert für mögliche Maßnahmen an der Außenwand.

„Bei Eigentümern von benachbarten Grundstücken, die durch eine Grenzwand verbunden sind, kann es zu einem Überhang der neuen Dämmung kommen. Das bedeutet, dass die nachträgliche Wärmedämmung die Grundstücksgrenze zum Nachbarn überschreitet. Solche nachbarrechtlichen Angelegenheiten sind von der Gesetzgebungskompetenz der Länder umfasst und werden demnach im

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Nachbarrechtsgesetz des jeweiligen Bundeslandes geregelt“, weiß Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN.

Das Berliner Nachbarrechtsgesetz besagt nach Paragraph 16a Absatz 1 NachbarG Bln, dass Eigentümer eines Grundstücks die Überbauung ihres Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung dulden müssen, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht. In dem verhandelten Fall (Urteil vom 1. Juli 2022, Az: V ZR 23/21) sind die Parteien Eigentümer benachbarter Grundstücke in Berlin. Das Gebäude der Klägerin ist circa 7,5 Meter höher als das direkt angrenzende Gebäude der Beklagten. Die Klägerin hat im Rahmen einer Fassadensanierung den Giebel ihres Gebäudes mit einer 16 Zentimeter starken Dämmung versehen und damit über die Grundstücksgrenze hinübergebaut. Für die Durchführung der Arbeiten beabsichtigt die Klägerin ein hängendes Gerüst über dem Dach des Gebäudes der Beklagten anzubringen.

„In erster Instanz hat das Amtsgericht die Beklagte dazu verurteilt, die Überbauung ihres Grundstücks zum Zwecke der Wärmedämmung der Giebelwand an der Grundstücksgrenze zu dulden. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen, auch die vom Landgericht zugelassene Revision war erfolglos“, erklärt Rechtsexperte Wistokat. Und er führt weiter aus: „Der BGH stimmt der Entscheidung des Berufungsgerichts zu. Paragraph 16a Absatz 1 NachbarG Bln setzt voraus, dass die Überbauung zum Zwecke der Dämmung eines bereits bestehenden, entlang der Grundstücksgrenze errichteten Gebäudes erfolgt. Diese Voraussetzung ist in diesem Fall erfüllt. Weitere Einschränkungen oder Voraussetzungen sieht der Duldungsanspruch nach dem Wortlaut des Paragraphen 16a Absatz 1 NachbarG Bln nicht vor.“

Während in anderen Bundesländern ausführlichere Regelungen für den Duldungsanspruch getroffen worden sind, hält das Land Berlin die Vorschrift möglichst einfach. Der entscheidende fünfte Zivilsenat hat zwar Zweifel an der materiellen Verfassungsmäßigkeit der Norm aufgrund Vereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes geäußert. Insbesondere geht es hierbei um die Frage, ob die grundrechtlich geschützten Interessen des duldungspflichtigen Nachbarn ausreichend berücksichtigt werden. Im Ergebnis entschied der BGH dennoch, dass die Norm verfassungsgemäß ist. Die Regelung soll die energetische Sanierung von Bestandsbauten erleichtern – folglich zielt sie auf Energieeinsparungen ab und dient damit dem Klimaschutz. Daher überwiegt in diesem individuellen Sachverhalt das öffentliche Interesse gegenüber dem Schutz des Eigentums.

### **Fazit**

„Paragraph 16a Absatz 1 NachbarG Bln ermöglicht die nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten, auch wenn dabei die Grundstücksgrenze zum Nachbarn überschritten wird. Das Land Berlin setzt als einzige Bedingung voraus, dass die Überbauung zum Zwecke der Dämmung eines bereits bestehenden, entlang der

Grundstücksgrenze errichteten Gebäudes erfolgt. Andere Bundesländer haben jedoch meist noch weitere Voraussetzungen für den Duldungsanspruch des Nachbarn in ihrem jeweiligen Landesrecht geregelt. Daher sollten sich Eigentümer vor einer Nachrüstung mit dem jeweils geltenden Nachbarrechtsgesetz auseinandersetzen. Grundsätzlich sind Maßnahmen, die der Energieeinsparung und damit auch dem Klimaschutz dienen, nicht nur empfehlenswert, sondern in einigen Fällen sogar notwendig“, resümiert Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.