

Wer eine Wärmedämmung anbringen will, kann von seinem Nachbarn nicht verlangen, dass dieser eine Veränderung seiner Hauswand duldet – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 14.06.2019, V ZR 144/18

I.

Durch die Ziele der Bundesregierung zur Energieeinsparung kann es notwendig werden, zusätzliche Wärmedämmungen an Häuserwänden anzubringen. Wärmedämmungen führen aber dazu, dass die Hauswand dicker wird, die Wärmedämmung benötigt mehr Platz. Dies wird insbesondere problematisch, wenn die Hauswand auf der Grenze oder sehr nah an der Grenze zum Nachbargrundstück gebaut ist. Daher sehen die jeweiligen Nachbarschaftsgesetze der Bundesländer eine Duldungspflicht vor, wenn durch die Wärmedämmung auf das Nachbargrundstück überbaut wird (für das Saarland s. § 19a Saarländisches Nachbarschaftsgesetz). Die Entscheidung des BGH unterstreicht aber, dass die Duldungspflicht des Nachbarn nicht so weit geht, dass er bauliche Veränderungen an seiner Wand hinnehmen müsste.

II.

Kläger und Beklagter sind Eigentümer zweier unmittelbar aneinandergrenzenden Reihenhäuser in Hessen. Die Häuser sind teilweise versetzt aneinander angebaut. Im Rahmen einer Sanierung ließ der Kläger eine außenseitige Fassadendämmung anbringen. Dies geschah aber nicht dort, wo die Wand des klägerischen Hauses aufgrund der versetzten Bauweise zur Wand des Nachbarn teilweise frei liegt. Um auch hier eine Außendämmung anzubringen, müsste ein von dem Nachbarn an die Hauswand angepasster Holzunterstand mit Mülltonnenverkleidung, die an der Fassade des Hauses des Beklagten befindlichen Öffnungen für die Entlüftung des Öltanks und für die Abluft der Küche sowie ein Stromkabel verlegt und ferner der Dachbereich des Hauses des Beklagten geöffnet werden. Der Beklagte hat dem widersprochen. Die vom Kläger erhobene Klage gegen den Nachbarn, es zu dulden dessen Grundstück zu betreten, um die Wärmedämmung an der zum Grundstück des Beklagten gelegenen Wand anzubringen und die hierzu erforderlichen Arbeiten am Dachüberschuss auf Kosten des Klägers auszuführen ist erstinstanzlich stattgegeben worden. Auf die Berufung hin ist die Klage durch das zuständige Landgericht abgewiesen worden. Auch der BGH hat die Forderung des Klägers zurückgewiesen. Maßgeblich war für den BGH, dass nach der einschlägigen Vorschrift des hessischen Nachbarschaftsgesetzes der Kläger lediglich verlangen könne, dass der Beklagte es dulde, dass die Wärmedämmung auf sein Grundstück hinüberegge, nicht aber, dass seine Wand verändert werde.

III.

1.

Um Heizenergie einzusparen kann es sich anbieten, an eine Außenwand Wärmedämmungen anzubringen. Wärmedämmung benötigt aber Platz, weshalb die Anbringung der Wärmedämmung dazu führen kann, dass die Hauswand dann samt Wärmedämmung auf das Grundstück des Nachbarn hinüberegge. Um einerseits die Senkung von Heizenergie durch Anbringung von Wärmedämmungen nicht dadurch zu verhindern, dass Arbeiten unterbleiben, weil der Luftraum des Nachbarn in Anspruch genommen werden müsste und andererseits aber auch die Interessen des Nachbarn zu berücksichtigen haben die Bundesländer in den jeweiligen Nachbarschaftsgesetzen entsprechende Regelungen aufgenommen (für das Saarland § 19a Saarländisches Nachbarschaftsgesetz und streitgegenständlich in Hessen § 10a Hessisches Nachbarschaftsgesetz). Die beiden Vorschriften für Hessen und das Saarland sind im Wesentlichen identisch. Beide sehen vor, dass unter gewissen Voraussetzungen der Nachbar es zu dulden hat, dass eine Wärmedämmung in den Luftraum seines Grundstücks hinüberegge.

2.

Dies setzt aber zunächst voraus, dass die Wärmedämmung an einer Grenzwall angebracht wird. Streng davon zu unterscheiden ist die sogenannte Nachbarwall. Eine Grenzwall ist gegeben, wenn die entsprechende Hauswall zwar unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück steht, jedoch ausschließlich auf dem Grundstück desjenigen Nachbarn, der die Wärmedämmung anbringen möchte. Eine Nachbarwall liegt dagegen vor, wenn die entsprechende Hauswall auf der Grenze steht.

Weitere Voraussetzung für die Duldungspflicht ist, dass die Wärmedämmung die Anforderung der Energiesparverordnung einhält, anders mit vertretbarem Aufwand nicht erreicht werden kann und insbesondere die Benutzung des Grundstücks des Nachbarn nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird. Das Saarländische Nachbarschaftsgesetz sieht vor, dass eine geringfügige Beeinträchtigung nicht mehr gegeben ist, wenn das Nachbargrundstück mehr als 0,25 m überbaut würde.

3.

Ist im Einzelfall eine Duldungspflicht gegeben, kann der bauwillige Nachbar von dem anderen Nachbarn nicht verlangen, dass dieser an seinem Haus Veränderungen vornimmt, damit die Wärmedämmung angebracht werden kann.

- Beispiel:**
1. Nachbar A hat zulässigerweise sein Haus unmittelbar an die Grenze gebaut. Er möchte eine Wärmedämmung anbringen, was aber dazu führen würde, dass die Wärmedämmung 10 cm in den Luftraum des Grundstücks des Nachbarn B hinüberraht.
  2. Wie im Beispiel 1 möchte A eine Wärmedämmung anbringen. Hierzu müsste B aber die Entlüftungsöffnungen einer Küchendunstabzugshaube sowie seines Öltanks verlegen.

In Beispiel 1 besteht bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen eine Duldungspflicht, da B lediglich hinnehmen muss, dass 10 cm seines Luftraumes in Anspruch genommen werden. In Beispiel 2 müsste B dagegen die Entlüftungsanlage seiner Küchendunstabzugshaube, sowie seines Öltanks verlegen lassen was über die reine Duldungspflicht hinausgeht.

IV.

Wer eine Wärmedämmung an sein Haus anbringen möchte kann unter Umständen von seinem Nachbarn verlangen, dass dieser eine Nutzung des Luftraumes seines Grundstücks dulden muss. Dies setzt aber voraus, dass eine Grenzwall gegeben ist. Bereits die Abgrenzung zwischen einer Grenzwall und einer Nachbarwall kann im Einzelfall schwierig sein. Ebenso darf der Überbau der Wärmedämmung das Nachbargrundstück nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen. Auch hier kann es im Einzelfall schwierig sein zu beurteilen, ob dies der Fall ist. Schließlich besteht nur ein Anspruch auf Duldung der Maßnahme, nicht aber auch dass der Nachbar aktiv tätig wird, um die Maßnahme zu ermöglichen. Auch hier kann im Einzelfall schwierig zu entscheiden sein, ob noch eine reine Duldung vorliegt oder bereits ein aktives Tun. Um hier keine rechtlichen Nachteile zu erleiden ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.