

Nachträgliche Fassadendämmung und Nachbarrecht

Die Wärmedämmung einer Grenz wand über die Grenze hinaus muss vom Nachbarn nicht hingenommen werden, entschied jetzt das Oberlandesgericht Karlsruhe in dem Rechtsstreit zweier Hausnachbarn.

Dämmt ein Nachbar sein Haus neu und ragt die neue Wärmedämmung nunmehr über die Grundstücksgrenze des Nachbarn (z.B. bei Grenzwänden), so muss dieser den Überbau nicht akzeptieren (vgl. OLG Karlsruhe, Urteil vom 09.12.2009, Az.: 6 U 121/09). Der Nachbar kann sodann Unterlassung und Rückbau der errichteten Wärmedämmmaßnahme fordern. Dies kann sehr teuer werden.

Ist einem Grundstückseigentümer bewusst, dass er im Bereich der Grenze baut, handelt er grob fahrlässig, wenn er sich vor der Bauausführung nicht vergewissert, dass der für die Bebauung vorgesehene Grund ihm gehört bzw. während der Bauausführung nicht darauf achtet, dass die Grenzen seines Grundstücks nicht überschritten werden (Senat, BGHZ 156, 170, 171 f.). Dieser Grundsatz gilt auch bei einer entsprechenden Anwendung von § 912 BGB.

Eingriff in das Eigentum müssen nur in Ausnahmen hingenommen werden!

Eine Duldungspflicht ergibt sich auch nicht aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis. Sowohl der Bundes- als auch der Landesgesetzgeber haben entsprechende Überbauregelungen getroffen, die in der Wertung übereinstimmen, dass nur ausnahmsweise von einem Eigentümer ein Eingriff in sein Eigentum hinzunehmen ist.

Deshalb führen allein das grundsätzliche Interesse des Eigentümers oder das Gemeinwohlinteresse an einer verbesserten Wärmedämmung als energetische Maßnahme nicht zu einer Duldungspflicht.

Eine nachträgliche Überbauung des Nachbargrundstücks ist selbst unter Berücksichtigung der geltenden Energieeinsparverordnung rechtlich nicht einklagbar, weil das Eigentumsrecht Vorrang hat. Und das ist ja auch gut so.

Das Recht auf Eigentum ist nach Artikel 17 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 ein Menschenrecht. Die Eigentumsgarantie ist nach Artikel 14 des Grundgesetzes ein elementares Grundrecht.

Autor: Dietmar Krohnfeld

Imacon Immobilien Management und Consulting GmbH, München

Exklusiv für den FEWB e.V.

Hinweis:

In Berlin wurden sowohl das Nachbarrecht als auch das Baurecht (Bauordnung Berlin) dahingehend geändert, dass für nachträglich anzubringende WDVS keine Baugenehmigung mehr erforderlich wird und dass Nachbarn dies zu dulden haben. - Dem Berliner werden offensichtlich diesbezüglich weniger Rechte zugestanden als dem Bayern. Das ist wie bei den Feiertagen.

12.02.2010