

**Mitteilung des Senats
an die Bremische Bürgerschaft (Landtag)
vom 23. Juni 2009**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Ausführungsgesetzes zum
Bürgerlichen Gesetzbuch für das Land Bremen**

Der Senat überreicht der Bremischen Bürgerschaft (Landtag) den Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Land Bremen mit der Bitte um Beschlussfassung noch in der nächsten Sitzung

In der engen Stadtbebauung Bremens und Bremerhavens (vielfach geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO) stehen Außenwände von Häusern oftmals unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Weigert sich der Nachbar, eine Überbauung seines Grundstücks durch eine Dämmung auf der Außenwand hinzunehmen, ist er nach bisheriger Rechtslage nicht zur Duldung verpflichtet. Klimapolitisch unterstützenswerte Investitionen in die Wärmedämmung können auch dann nicht gegenüber dem Nachbarn durchgesetzt werden, wenn mit der Überbauung keine oder nur geringe Beeinträchtigungen verbunden wären.

Mit dem Änderungsgesetz zum Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch soll ein Duldungsanspruch bei geringfügiger Überbauung des Nachbargrundstücks durch Wärmedämmungen im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geschaffen werden.

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks wird in dem Entwurf verpflichtet, eine Überbauung seines Grundstückes durch Wärmedämmungen hinzunehmen, sofern die Grundstücksnutzung nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird. Dies schafft die Möglichkeit für Hauseigentümer, die bereits bis an die Grenze ihres Grundstückes gebaut haben, nachträglich Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs durch Wärmedämmung an der Außenwand ihres Hauses auch ohne die Zustimmung des Nachbarn vorzunehmen. Die Duldungspflicht ist beschränkt auf baurechtlich zulässige oder zugelassene Maßnahmen. Die Pflicht zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen (z.B. Brandschutz, Denkmalschutz) wird nicht berührt. Sofern eine Überbauung auf das Nachbargrundstück mehr als geringe Auswirkungen auf die Nutzung des Nachbargrundstücks hätte, ist die Umsetzung des Vorhabens weiterhin nur mit Zustimmung des Nachbarn möglich.

Hinsichtlich der Einzelheiten des Entwurfs wird auf den Gesetzentwurf und die als Anlage 2 beigefügte Begründung verwiesen.

Eine Beschlussfassung der Bürgerschaft noch in der nächsten Sitzung würde eine Anwendung des Gesetzes in Einzelfällen noch vor der nächsten Heizperiode ermöglichen.

Die staatliche Deputation für Bau und Verkehr hat dem Gesetzentwurf in ihrer Sitzungen am 14. Mai 2009 zugestimmt.

Den folgenden Kammern und Verbänden wurde Gelegenheit gegeben, sich zu dem Gesetzentwurf zu äußern:

- Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen,
- Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen,
- Haus + Grund Landesverband Bremen e.V.,
- AG der Wohnungswirtschaft Bremen-Bremerhaven,
- Handelskammer Bremen,
- Handwerkskammer Bremen,
- Verband baugewerblicher Unternehmer im Lande Bremen e.V.,
- Mieterverein Bremen,
- Mieterverein Bremerhaven,
- Haus- und Grundbesitzerverein Bremerhaven,
- Industrie- und Handelskammer Bremerhaven,
- Arbeitsgemeinschaft der Freien und Privaten Wohnungsunternehmen im Lande Bremen,
- BUND Landesverband Bremen,
- Verbraucherzentrale des Landes Bremen.

Es wurden von den Kammern und Verbänden keine Bedenken formuliert. Soweit eine Rückantwort erfolgte, wurde der Gesetzentwurf begrüßt.

Mit dem Gesetz sind keine finanziellen, personalwirtschaftlichen oder geschlechtsspezifischen Auswirkungen verbunden.

Entwurf

Gesetz zur Änderung des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Land Bremen

Vom

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

Artikel 1

Nach § 24 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 18. Juli 1899 (SaBremR 400-a-1), das zuletzt durch Gesetz vom 4. Dezember 2001 (Brem.GBl. S. 393) geändert worden ist, wird der folgende § 24a eingefügt:

„§ 24a

Überbauung von Grundstücksgrenzen

- (1) Bei Gebäuden, die nach baurechtlichen Vorschriften zulässigerweise an eine Grundstücksgrenze gebaut wurden, hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks zu dulden, dass nachträgliche Wärmedämmungen der Außenwände sowie in deren Folge sonstige untergeordnete Bauteile auf sein Grundstück übergreifen, soweit diese baurechtlich zulässig oder zugelassen sind und die Nutzung seines Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen.
- (2) Kann die Geringfügigkeit durch bauliche Folgemaßnahmen auf dem Nachbargrundstück erreicht werden, so hat der die übergreifenden Bauteile planende Grundstückseigentümer diese auf seine Kosten durchzuführen und der Eigentümer des Nachbargrundstücks auch diese zu dulden.
- (3) Der Eigentümer der übergreifenden Bauteile hat diese auf seine Kosten zu ändern oder, soweit erforderlich, zu entfernen, sobald und soweit der Eigentümer des Nachbargrundstücks durch diese bei der beabsichtigten Realisierung einer baurechtlich zulässigen oder zugelassenen baulichen Anlage oder Nutzungsänderung mehr als nur geringfügig beeinträchtigt wird.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Land Bremen

1. Allgemeines

In der engen Stadtbebauung Bremens und Bremerhavens (vielfach geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO) stehen Außenwände von Häusern oftmals unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Weigert sich der Nachbar, eine Überbauung seines Grundstücks durch eine Dämmung auf der Außenwand hinzunehmen, ist er nach bisheriger Rechtslage nicht zur Duldung verpflichtet. Klimapolitisch unterstützenswerte Investitionen in die Wärmedämmung können auch dann nicht gegenüber dem Nachbarn durchgesetzt werden, wenn mit der Überbauung keine oder nur geringe Beeinträchtigungen verbunden wären.

Das Ziel des Änderungsgesetzes besteht in einer besseren Durchsetzungsmöglichkeit von Wärmedämmungen auf der Außenwand bei Häusern, die unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet worden sind.

Die Regelungen des Änderungsgesetzes betreffen Rechtsverhältnisse zwischen Privatpersonen und sind dem bürgerlichen Recht zuzuordnen. Dies unterfällt gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG der konkurrierenden Gesetzgebung. Gemäß Art. 72 Abs. 1 GG haben die Länder die Gesetzgebungskompetenz auf diesem Gebiet nur, solange und soweit der Bund keine Regelungen getroffen hat. Zwar hat der Bund mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) umfassende Regelungen erlassen, jedoch im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) auch ein Reihe von Gesetzgebungsspielräumen für die Länder ausdrücklich benannt. Nach Art 1 Abs. 2 EGBGB können landesgesetzliche Regelungen erlassen werden, soweit im BGB oder im EGBGB bestimmt ist, dass landesgesetzliche Vorschriften unberührt bleiben. Nach Art 124 EGBGB bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt, welche das Eigentum an Grundstücken zugunsten der Nachbarn noch anderen als den im Bürgerlichen Gesetzbuch bestimmten Beschränkungen unterwerfen. Eine generelle Regelung zur Überbauung von Grundstücksgrenzen bei Grenzbebauung ist im BGB nicht getroffen worden. Die Länder haben daher die Kompetenz zur Gesetzgebung in diesem Bereich.¹ Aufgrund der Zuordnung zum bürgerlichen Recht kommt eine Einbindung in die öffentlich-rechtliche Bremische Landesbauordnung oder das Bremische Energiegesetz (BremEG) nicht in Betracht. Bei der Ausgestaltung der Neuregelung wurden ähnliche Vorschriften in den sogenannten Nachbarrechtsgesetzen anderer Bundesländer, insbesondere aus Niedersachsen und Baden-Württemberg, berücksichtigt.

Die Regelungen des Änderungsgesetzes stellen eine zulässige gesetzliche Inhaltsbestimmung des Eigentumsrechts dar. Die mit den Regelungen verbundene Beschränkung des Eigentumsrechts dient dem Allgemeinwohl. Es sollen zusätzliche Maßnahmen zur Wärmedämmung von Gebäuden ermöglicht werden. Dies dient dem Klimaschutz. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist gewahrt. Eine Beschränkung des Eigentums ist nur insoweit vorgesehen, als die Nutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

¹ Siehe hierzu BVerfG, 1 BvR 650/03 vom 19. Juli 2007, Absatz 39 – 54, http://www.bverfg.de/entscheidungen/rk20070719_1bvr065003.html.

2. Wesentlicher Inhalt

Mit dem Änderungsgesetz zum Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch wird ein Duldungsanspruch bei geringfügiger Überbauung des Nachbargrundstücks durch Wärmedämmungen im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geschaffen.

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks wird verpflichtet, eine Überbauung seines Grundstückes durch Wärmedämmungen hinzunehmen, sofern die Grundstücksnutzung nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird. Dies schafft die Möglichkeit für Hauseigentümer, die bereits bis an die Grenze ihres Grundstückes gebaut haben, nachträglich Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs durch Wärmedämmung an der Außenwand ihres Hauses auch ohne die Zustimmung des Nachbarn vorzunehmen. Sofern eine Überbauung auf das Nachbargrundstück mehr als geringe Auswirkungen auf die Nutzung des Nachbargrundstücks hätte, ist die Umsetzung des Vorhabens weiterhin nur mit Zustimmung des Nachbarn möglich. Eine gesetzliche Festlegung von Fällen geringfügiger Beeinträchtigungen in Form von typischen Beispielen oder einer unbedenklichen Dicke der Dämmschicht ist nicht möglich. Die im Einzelfall zu berücksichtigenden Aspekte sind zu unterschiedlich, als dass sie einer gesetzlichen Detailregelung zugänglich wären. Es bleibt daher nur die Formulierung eines generellen Duldungsanspruchs. Gegenüber der bisherigen Rechtslage besteht dabei der Vorteil, dass sich der Nachbar einem Überbau durch Wärmedämmung nicht mehr ohne Angabe von Gründen verweigern kann.

Die sogenannten „Kohlengänge“² fallen nur dann unter die Regelung, wenn der Weg nur zu einem der benachbarten Grundstücke gehört. Einschränkungen bei der Überbauung kann es z.B. geben, wenn der Gang durch die Überbauung zu schmal würde. Wenn die Grenze in der Mitte des Kohlenganges liegt, wird es vielfach nicht zur Überbauung der Grundstücksgrenze kommen. In diesen Fällen kann der Weg aber eine gemeinsame Grenzanlage nach § 921 BGB darstellen. Ein Recht zur Überbauung dieser gemeinsamen Grenzanlage kann sich aus dem Nutzungsrecht nach § 922 BGB ergeben, sofern die Nutzung der Grenzanlage durch den Nachbarn nicht beeinträchtigt wird.

Befindet sich auf der Grundstücksgrenze eine gemeinsame Wand, an die z.B. auf beiden Seiten Häuser angebaut sind, stellt diese ebenfalls eine Grenzanlage nach § 921 BGB dar, und die Regelung nach diesem Änderungsgesetz greift nicht. Stehen die Häuser versetzt und ergibt sich so das Interesse eines Nachbarn, Teile der gemeinsamen Wand, an die nur sein Gebäude anschließt, zu dämmen oder andere untergeordnete Bauteile einzubauen, kann sich wiederum aus § 922 BGB ein Duldungsanspruch ergeben.

Das Änderungsgesetz bezieht sich nicht auf die Überbauung von öffentlichen Straßen im Sinne von § 2 des Bremischen Landesstraßengesetzes (BremLStrG). Für Sondernutzungen, also auch Überbauten, ist eine Erlaubnis nach § 18 BremLStrG notwendig. Diese werden für Überbauten durch Wärmedämmung in der Regel erteilt, da hier die Sicherheit des Verkehrs nur selten beeinträchtigt ist.

² Dies sind schmale Durchgänge zwischen zwei Häusern zur Rückseite der Häuser.

3. Zu den einzelnen Vorschriften

3.1 Art. 1, Änderung des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

§ 24a Abs. 1 enthält den Duldungsanspruch zur Überbauung der Grundstücksgrenze. Der Anspruch betrifft nur nachträgliche Wärmedämmungen und sonstige untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Lüftungsschächte oder Regenfallrohre, die in Folge der Wärmedämmung auch auf das Nachbargrundstück hinübertagen. Voraussetzung für den Duldungsanspruch ist zum Einen, dass die Bebauung an der Grundstücksgrenze und die geplanten übergreifenden Bauteile nach baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig sind. Zum Anderen darf die Nutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt werden. In Betracht kommt eine geringfügige Beeinträchtigung z.B. wenn sich auf dem Nachbargrundstück ein Garten anschließt, dessen Bewuchs durch das Anbringen einer Dämmung nicht wesentlich beeinträchtigt wird und von dem nur ein geringer Flächenanteil genutzt werden soll. Sofern eine Dämmung durchgeführt wird, bestehen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) grundsätzlich einzuhaltende Mindestanforderungen. Zur Erfüllung der Mindestanforderungen nach der EnEV 2009³ ist bei einer sehr gering isolierenden vorhandenen Wand (einschaliges Mauerwerk) bei Verwendung eines marktüblichen Dämmstoffs mit einer Wärmeleitfähigkeit von $0,035 \text{ w/(m}\cdot\text{K)}$ eine Dämmstoffdicke von 14 cm^4 erforderlich. Bei vorhandenen Wänden mit besseren Isoliereigenschaften sind geringere Dämmstoffstärken ausreichend. Es besteht die Erwartung, dass durch die erhöhten Anforderungen nach der EnEV 2009 zunehmend Dämmstoffe auf den Markt gelangen, die die gleiche Dämmwirkung mit einer geringeren Materialstärke erreichen. Bei einer Dämmstoffdicke von 14 cm zuzüglich Putz oder Verkleidung ist eine nur geringfügige Beeinträchtigung der Nutzung des Nachbargrundstücks durchaus vorstellbar. Sofern sich nur bei einer geringeren Dämmstärke, als sie nach der EnEV im Regelfall vorgesehen ist, eine geringfügige Beeinträchtigung der Nutzung des Nachbargrundstücks ergibt, kann über einen Befreiungsantrag auch eine geringere Dämmschichtdicke ermöglicht werden.

Eine Entschädigungsregelung ist aufgrund der maximal geringfügigen Belastung des Nachbarn nicht nötig. Eine gesonderte Haftungsregelung ist ebenfalls nicht erforderlich. Es finden die allgemeinen Haftungsregelungen Anwendung.

Abweichend von ähnlichen Bestimmungen anderer Bundesländer wurde darauf verzichtet, den Überbau auf den Luftraum des Nachbargrundstücks zu beschränken. Dadurch ist es möglich, auch grenzüberschreitend in den Boden zu bauen. Notwendig ist dies bei Wärmedämmungen, um Kältebrücken zur Bodenplatte oder aufsteigende Kälte in der Wand zu vermeiden. Weiterhin wird in Bremen in vielen alten Gebäuden das Souterrain zu Wohnzwecken genutzt. Auch hier wäre eine Wärmedämmung bis in den Boden angezeigt. Die feste Verbindung der überragenden Bauteile mit dem Boden führt nicht dazu, dass diese im Eigentum des Nachbarn stehen. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH sind die auf das Nachbargrundstück überragenden Bauteile dem Haus und nicht dem Nachbargrundstück zuzuordnen.⁵

³ Derzeit (März 2009) im Bundesratsverfahren. Inkrafttreten voraussichtlich Ende 2009.

⁴ Rechnerisch ergibt sich eine Anforderung von 13 cm . Wegen der derzeit auf dem Markt verfügbaren Dämmstoffdicken müsste allerdings eine Stärke von 14 cm gewählt werden.

⁵ Siehe z.B. Urteil vom 12.10.2001, VZR 268, S. 6 und 7.

Nach Absatz 2 sind vom Nachbarn auch Maßnahmen zu dulden, die erst durch Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück hinsichtlich Ihrer Auswirkungen auf die Grundstücksnutzung auf ein geringfügiges Maß begrenzt werden können. Diese Regelung ist für Fälle gedacht, in denen auf dem Nachbargrundstück bauliche Anlagen ebenfalls bis zur Grundstücksgrenze reichen. Vorstellbar wäre z.B. die Nutzung durch Garagen, (versetzte) Gebäude oder eine Pflasterung. Hier könnte für eine Wärmedämmung z.B. ein neuer Anschluss an das Dach des sich versetzt anschließenden Gebäudes, eine Verlegung des Abschlusses der Pflasterung oder eine Verlegung von Rohren im Erdboden notwendig sein, um die Beeinträchtigung auf ein geringfügiges Maß zu reduzieren.

In Absatz 3 wird klargestellt, dass die auf das Nachbargrundstück hinübertretenden Bauteile geändert oder, soweit erforderlich, entfernt werden müssen, wenn und soweit auf dem Nachbargrundstück an die Grenze (rechtmäßig) angebaut oder die Nutzung geändert werden soll und hierbei mehr als geringfügige Beeinträchtigungen durch die hinübertretenden Bauteile eintreten würden. Die Kosten für den Rückbau hat der Eigentümer der betreffenden Bauteile zu tragen.

3.2 Art. 2, Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. Eine Übergangsfrist ist nicht erforderlich.