

Änderungsantrag der Fraktion der SPD und der Linksfraktion
(eingebracht zu Antrag 16/2594 am 18.11.09)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz zur Änderung des Berliner Nachbarrechtsgesetzes (NachbG Bln)

Artikel I

Das Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln) vom 28. September 1973 (GVBl. S. 1654), zuletzt geändert durch Artikel VII des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819), wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird eingefügt: „§ 16a Wärmeschutzüberbau der Grenzwall“.
2. § 16a wird wie folgt gefasst:

„§ 16a Wärmeschutzüberbau der Grenzwall

- (1) Der Eigentümer eines Grundstücks hat die Überbauung seines Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung zu dulden, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht.
- (2) Im Falle des Wärmeschutzüberbaus ist der duldungsverpflichtete Nachbar berechtigt, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen, wenn und soweit er selbst zulässigerweise an die Grenzwall anbauen will.
- (3) Der Begünstigte des Wärmeschutzüberbaus muss die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen und funktionsgerechten Zustand erhalten. Er ist zur baulichen Unterhaltung der wärme gedämmten Grenzwall verpflichtet.
- (4) § 17 Absatz 3 gilt entsprechend.
- (5) § 912 Absatz 2 BGB gilt entsprechend.“

Artikel II

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.

Begründung (nur zur Information):

Berlin verfolgt beim Klimaschutz klare Ziele: Bis 2020 sollen die CO₂-Emissionen um mehr als 40 Prozent gegenüber 1990 sinken und die durchschnittlichen Pro-Kopf-Emissionen bis 2030 halbiert werden. Die Senkung des Energieverbrauchs im öffentlichen und privaten Gebäudebestand ist dabei eine wesentliche Voraussetzung. Der Anteil der Haushalte am Endenergieverbrauch liegt in Berlin bei rund 35 Prozent und bietet erhebliche Einsparpotentiale. Wärmedämmungen, die wenige Zentimeter auf das Grundstück des Nachbarn überragen, sollten dabei nicht weiter wesentliche Hindernisse sein.

Die vorgeschlagene Änderung des Berliner Nachbarrechtsgesetzes wird die Durchführung energetischer Sanierungen von Grenzwallen in Berlin wesentlich erleichtern und damit die Klimaschutzbemühungen von Land und Hauseigentümern unterstützen. Regelungen mit einem vergleichbaren Ziel bestehen bereits in vielen anderen Bundesländern, darunter Brandenburg (§ 19 Nachbarrechtsgesetz) und Nordrhein-Westfalen (§ 23 Nachbarrechtsgesetz).

Die Energiesparverordnung (EnEV) gibt für Sanierungsmaßnahmen bundesweit einen rechtlichen

Rahmen vor. So ist z.B. auf eine Gebäudefassade eine Wärmeschutzisolierung aufzubringen, wenn mehr als 20 Prozent des Außenputzes erneuert werden. Erfreulicherweise sind immer mehr Berliner Gebäudeeigentümer über diese verpflichtende Regelung hinaus auch im eigenen Interesse zur Wärmedämmung der Fassaden bereit. Die Wärmedämmung der Außenfassade spart schließlich nicht nur CO₂-Emissionen, sondern amortisiert sich in der Regel durch niedrigere Heizkosten und ist somit wirtschaftlich sinnvoll.

Die Anbringung einer Wärmeschutzisolierung an einer Fassade führt zwangsläufig zu einer dickeren Außenmauer, also zu mehr Platzbedarf. Relevant wird diese Frage besonders im typischen Berliner Altbaubestand, bei dem zumeist ein Teil des Gebäudes genau an der Grenze zum Nachbargrundstück steht. Soll eine solche Grenzwand gedämmt werden, entsteht durch die Dämmschicht ein Überbau auf das Nachbargrundstück, der nur mit Zustimmung des Nachbarn errichtet werden darf. Der Nachbar ist jedoch nicht zur Zustimmung verpflichtet.

Sanierungswillige Berliner Hausbesitzer und Hausverwaltungen machen zunehmend die Erfahrung, dass eine solche Zustimmung an erhebliche Bedingungen des Nachbarn geknüpft wird, die eine Durchführung der Sanierung erschweren oder gar verhindern. So werden mitunter finanzielle Entschädigungen verlangt, deren Höhe von 300 Euro in relativ einvernehmlichen Fällen bis zu 5.000 Euro und mehr reichen können.

Konkrete Beispiele von Hausverwaltungen zeigen, dass darüber hinaus häufig monatelange Verhandlungen und Schriftverkehr die Sanierung erschweren und verlangsamen. In Einzelfällen müssen Eigentümer oder Verwaltungen sogar mit mehreren Nachbarn über Zustimmungen verhandeln, wenn die Giebelwand an mehr als ein Nachbargrundstück angrenzt.

Die Gesetzesänderung verfolgt das Ziel, mit einem Duldungsanspruch eine Erleichterung der nachträglichen Wärmedämmung an freistehenden Grenzänden zu bewirken und dient damit dem Klimaschutz. Dabei wird im Unterschied zu einer Reihe von meist älteren Nachbarrechtsgesetzen anderer Bundesländer, die lediglich auf die Duldung von in den Luftraum des Nachbargrundstücks hineinragenden (untergeordneten) Bauteilen abzielen, die Wärmedämmung ausdrücklich benannt.

Wenn eine Grenzwand auf der zum Nachbargrundstück weisenden Gebäudeaußenseite mit einer Wärmedämmschicht versehen wird, kommt es zu einer Überbauung der Nachbargrenze durch die Wand selbst. Die einzelnen Schichten des Wandaufbaus bilden zusammen die Wand. Ob dann in Bezug auf die Wärmedämmung noch von einem Bauteil gesprochen werden kann, unterliegt Zweifeln, zumal neben der eigentlichen Wärmedämmung regelmäßig eine äußere Schutzschicht aufgebracht wird (Putzfassade o.ä.). Unterschiedliche Auslegungen des Begriffs „Bauteil“ und ein Streit über die Reichweite der Duldungsverpflichtung werden somit durch die eindeutige Zweckbestimmung der vorgesehenen Duldungspflicht in der Berliner Regelung von vorn herein vermieden.

Die Duldungsverpflichtung gilt nur bei Bestandsbauten, schließlich kann bei Neubauten den Wärmeschutzanforderungen durch eine entsprechende Planung Rechnung getragen werden. Die Duldungsverpflichtung gilt unabhängig vom geltenden Planungsrecht, so dass sämtliche an Grundstücksgrenzen vorhandenen Gebäude energetisch verbessert werden können.

Das Bundesverfassungsgericht hat 2007 die Verfassungsmäßigkeit des § 7b des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württembergs aus dem Jahr 1996 u.a. deshalb bejaht, weil es bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums differenzierte Vorgaben zur Duldungspflicht und vor allem zu deren inhaltlicher und zeitlicher Begrenzung enthält. Auch wenn das mit dieser Gesetzesinitiative verfolgte Anliegen der Energieeinsparung zum Zwecke des Klimaschutzes im öffentlichen Interesse liegt, muss aus verfassungsrechtlichen Erwägungen ein möglichst schonender Ausgleich zwischen den betroffenen Grundstücksnachbarn herbeigeführt werden.

Müller Buchholz Haußdörfer
und die übrigen Mitglieder
der Fraktion der SPD

Bluhm Platta
und die übrigen Mitglieder
der Linksfraktion