



**Anwaltsverband Baden-Württemberg**  
im Deutschen **Anwalt**Verein e. V.

Anwaltsverband Baden-Württemberg – Postfach 1221 – 70808 Korntal-Münchingen

Justizministerium Baden-Württemberg  
Herrn LMR Thomas Offenloch  
Schillerplatz 4

70173 Stuttgart

Hasenbergsteige 5  
70178 Stuttgart

Geschäftsstelle:  
Johannes-Daur-Straße 10  
70825 Korntal-Münchingen

Postfach 1221  
70808 Korntal-Münchingen

Telefon 0711 / 2 36 59 63  
Telefax 0711 / 2 55 26 55

Internet: [www.av-bw.de](http://www.av-bw.de)  
E-Mail: [info@av-bw.de](mailto:info@av-bw.de)

14. Mai 2012

**Az. 3440.A/0087**  
**Evaluation des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (BWNRG)**  
**- Stellungnahme des Anwaltsverbandes Baden-Württemberg -**

Sehr geehrter Herr Offenloch,

für Ihr Schreiben vom 1. Februar 2012 danken wir Ihnen. Der Anwaltsverband Baden-Württemberg e. V. ist der freiwillige Zusammenschluss der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte im Land Baden-Württemberg. Er repräsentiert über 9.000 Kolleginnen und Kollegen und vertritt als größte Anwaltsorganisation die Interessen der Anwaltschaft in unserem Bundesland und – in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Anwaltverein (DAV) – auch auf nationaler und internationaler Ebene.

Die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den von Ihnen aufgeworfenen Fragen zum baden-württembergischen Nachbarrechtsgesetz nehmen wir nach Beteiligung unserer fünfundzwanzig örtlichen Mitgliedsvereine gern wahr.

**1. Allgemeine Bewertung**

Der Anwaltsverband hält zeitgemäße Anpassungen des Nachbarrechtsgesetzes für angezeigt, weist jedoch auf die Notwendigkeit sorgfältiger Formulierungen hin. Die Frage nach der Gesetzgebungszuständigkeit sollte in diesem Zusammenhang nicht (erneut) aufgeworfen werden,

vgl. hierzu BVerfG, Beschluss vom 19.07.2007 - 1 BvR 650/03 -, NJW-RR 2008, 26; Horst, Grenzübergang durch Wärmedämmung, NJW 2010, 124 ff. m. w. N.

Des Weiteren werden Sachverhalte unter Beteiligung von Wohnungseigentümergeinschaften verstärkt in den Blick zu nehmen sein, um handhabbare Lösungen zu finden. Ferner wird darauf zu achten sein, keine unnötigen Konflikte zu schaffen, sondern eindeutige Regelungen etwa in Bezug auf zu zahlende Entschädigungen zu formulieren.

Schließlich sind Wertungswidersprüche zwischen dem privaten Nachbarrecht und dem öffentlichen Recht, vor allem dem Bauordnungsrecht, zu vermeiden.

## 2. Einzelfragen

### a) **Überbau infolge nachträglicher Wärmedämmung von Grenzbauten – Einführung einer (landes)gesetzlichen Duldungspflicht?**

Ausgangspunkt der Überlegungen ist offenbar die Entscheidung

OLG Karlsruhe, Urteil vom 09.12.2009 - 6 U 121/09 -, NJW 2010, 620,

der zufolge der Eigentümer eines Grundstücks weder nach § 912 BGB noch nach NRG dulden muss, dass die Wand eines an die Grundstücksgrenze gebauten Nachbarhauses mit Wärmedämmplatten versehen wird, die 15 cm in den Luftraum seines Grundstücks ragen. Begründet wurde dies damit, dass die auf eine Hauswand aufgebrachte Wärmedämmplatten kein untergeordnetes und deshalb zu duldendes Bauteil i. S. des NRG darstellten. Durch diese Außendämmung werde nämlich eine Innendämmung vermieden, weshalb im Gebäudeinneren die nutzbare Fläche erhöht werde. Diese Begründung wurde zwischenzeitlich von anderen Zivilgerichten des Landes Baden-Württemberg übernommen.

Sie ist insofern unbefriedigend, als unter Fachleuten unstrittig ist, dass eine Innendämmung bei weitem weniger effektiv ist als eine Außendämmung. Aus Gründen der Energieeinsparung erscheint die Einführung einer gesetzlichen Duldungspflicht des Überbaubetroffenen zur Ermöglichung von Wärmedämmungsmaßnahmen verbunden mit einer unkomplizierten sachgerechten Entschädigungspflicht durch den Überbauwilligen sinnvoll.

Grundsätzlich kann ein Grundstückseigentümer gemäß § 903 Satz 1 BGB Dritte von der Einwirkung auf sein Grundstück ausschließen. Er kann gemäß § 1004 Abs. 1 BGB Beseitigung von Beeinträchtigungen seines Eigentums und Unterlassung weiterer Beeinträchtigungen verlangen. Nach § 1004 Abs. 2 BGB bestehen diese Ansprüche jedoch nicht, wenn der Eigentümer zur Duldung der betreffenden Beeinträchtigung verpflichtet ist. Für den Überbau regelt § 912 BGB die Duldungspflicht des Grundstückseigentümers unter bestimmten Voraussetzungen. Hierin liegt eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. des Art. 14 Abs. 1 GG. Eine landesgesetzliche privatrechtliche Regelung zur Ermöglichung energetischer Sanierungsmaßnahmen ist denkbar, wenn sie sich in den vom Bundesverfassungsgericht aufgezeigten Grenzen hält,

vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.07.2007 - 1 BvR 650/03 -, NJW-RR 2008, 26.

Zu bedenken ist hierbei, dass die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden in jüngster Zeit erheblich gestiegen sind. Waren vor einigen Jahren noch Wärmedämmplatten mit 7 cm bis 8 cm Dicke üblich, werden heute solche mit einer Stärke von 15 cm bis 24 cm verbaut. Es liegt auf der Hand, dass trotz technischer Weiterentwicklungen nicht unbegrenzt in das Eigentum des Nachbarn eingegriffen werden. **Verfassungsrechtlich nicht akzeptabel** erscheint deshalb eine dynamische Verweisung wie sie etwa § 10 Abs. 1 Nr. 1 des hessischen Nachbarrechtsgesetzes vorsieht; danach haben in den hier interessierenden Fälle der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks Bauteile, die auf ihr Grundstück übergreifen, zu dulden, wenn

„...es sich bei den übergreifenden Bauteilen um eine Wärmedämmung handelt, die über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), **in der jeweils geltenden Fassung** für bestehende Gebäude nicht hinausgeht ...“ (*Hervorhebung vom Unterzeichner*)

Hier muss eine Regelung gefunden werden, die verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere der Eigentumsschutz des beeinträchtigten Nachbarn, genügt und gleichwohl einen Ausgleich der beiderseitigen Interessen gewährleistet.

#### aa) **Duldungspflicht**

Nahe liegend erscheint es, § 7b NRG entweder in Bezug auf „untergeordnete Bauteile“ zu ändern oder aber um eine spezielle Regelung für nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen zu erweitern. Es liegt auf der Hand, dass nur eine nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung von einer solchen Regelung erfasst werden kann, weil bei der erstma-

ligen Errichtung eines Gebäude die zu diesem Zeitpunkt geltenden Energieeinsparanforderungen zu erfüllen sind, und zwar auf dem eigenen Grundstück des Bauherrn. Dementsprechend stellt etwa auch das hessische Nachbarrechtsgesetz in dem zuvor zitierten § 10 Abs. 1 auf Wärmedämmung „für bestehende Gebäude“ ab.

Für den Fall eines nachträglichen Überbaus infolge Wärmedämmung müssen die berechtigten Interessen beider Nachbarn sorgsam abgewogen werden können. So muss ein vom Überbau betroffener Eigentümer beispielsweise einwenden können, dass der dämmende Nachbar gehalten ist, möglichst dünne und schadstoffarme Dämmplatten auch dann zu verwenden, wenn diese teurer sind. Dies entspricht dem Grundsatz, dass ein Überbau nur ausnahmsweise zu dulden ist. Die Beweislast, dass er diesen Anforderungen genügt, sollte allerdings bei demjenigen Nachbarn liegen, der für seine Wärmedämmung den Überbau in Anspruch nehmen will. Selbstverständlich muss bejahendenfalls eine fachgerechte, den Regeln der Baukunst entsprechende und den Brandschutzvorschriften genügende Ausführung erfolgen. Anderenfalls ginge von dem Überbau eine über die (bloße) Grenzverletzung hinausgehende Beeinträchtigung des Nachbarn aus, deren Duldung ihm nicht zuzumuten ist,

vgl. hierzu BGH, Urteil vom 19.09.2008 – V ZR 152/07 -, NJW-RR 2009, 24 m. Anm. Toussaint, jurisPR-BGHZivilR 25/2008 Anm. 2

In die Richtung der hier vertretenen Auffassung geht etwa die Regelung in § 10a Abs. 1 Nr. 2 des hessischen Nachbarrechtsgesetzes; danach haben der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks in den hier interessierenden Fällen Bauteile, die auf ihr Grundstück übergreifen, nur dann zu dulden, wenn

- „... eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden kann und die übergreifenden Bauteile
- a) an einer vorhandenen einseitigen Grenz wand auf dem Nachbargrundstück angebracht werden,
  - b) die Benutzung des betroffenen Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und
  - c) öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen.“

**bb) Entschädigungsregelung**

Ein weiteres Problem besteht bei der Festlegung einer möglichen Entschädigung für die Duldung des Überbaus. § 23a Abs. 5 des nordrhein-westfälischen Nachbarrechtsgesetzes lautet beispielsweise:

„Dem bzw. der Eigentümer/in des betroffenen Grundstücks ist ein angemessener Ausgleich in Geld zu leisten. Die Ausgleichszahlung darf die Höhe des Bodenrichtwertes nicht übersteigen. Sofern nichts anderes vereinbart wird, gelten die §§ 912 Abs. 2, 913, 914 und 915 BGB entsprechend.“

§ 10 Abs. 3 des hessischen Nachbarrechtsgesetzes sieht insoweit vor:

„Dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist ein angemessener Ausgleich in Geld zu leisten. Sofern nichts anderes vereinbart wird, gelten § 912 Abs. 2 und die §§ 913 und 914 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.“

Neben der sich in Überbaufällen stets stellenden Frage nach der Angemessenheit führt der Verweis auf Bodenrichtwerte zu unnötigen Probleme, weil er zum einen implizit einen Vorrang des Abkaufs i. S. des § 915 BGB begründet und zum anderen in vielen Gemeinden keine Bodenrichtwerte existieren.

Die vorrangige Einigung ist zweifellos zu begrüßen, wird aber in Fallgestaltungen, an denen Wohnungseigentümergeinschaften beteiligt sind, erfahrungsgemäß Probleme bereiten. Kontraproduktiv ist dies in Fällen, in denen Fördermittel für energetische Sanierungen – beispielsweise KfW-Mittel - beantragt werden, und dem Antrag eine grundbuchrechtliche Sicherung und/oder nachbarliche Vereinbarung über die Duldung des Überbaus aufgrund der Aufbringung von Dämmungsmaterialien beigefügt werden muss. Wenn eine solche Sicherung/Einigung aber erst nach langem Gerichtsprozess erzielt werden kann, würden die Fördermittelfristen zwischenzeitlich womöglich verstreichen.

Wie diese Frage zu beantworten sei, wurde verbandsintern diskutiert, ohne dass sich eine allgemein bevorzugte Lösung herausgebildet hätte. Somit verbleibt aus der Sicht unseres Verbandes – trotz der damit verbundenen Schwierigkeiten wohl nur ein Verweis auf §§ 912 Abs. 2, 913, 914 und 915 BGB.

**cc) Weitere Probleme**

Zu berücksichtigen sind schließlich Probleme infolge des Wärmeschutzüberbaus bei geschlossener Bauweise und unterschiedlicher Gebäudehöhe oder unterschiedlicher Gebäudetiefe und/oder zeitlich unterschiedlicher Ausführung. So kann ein Abkauf durch den zuerst dämmenden Nachbarn einer zeitlich nachfolgenden Wärmedämmung durch den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks entgegenstehen. Eine Präferenz für den Abkauf sollte deshalb vermieden werden.

Des Weiteren sollte von Seiten des beeinträchtigten Grundstückseigentümers ein Anbau an den Wärmeschutzüberbau des Nachbarn zugelassen werden, selbst wenn damit Eingriffe in dessen Wärmeschutz und/oder dessen Hausfassade zwecks Herstellung des Anschlusses verbunden sein sollten. Hierzu bedürfte es wohl einer korrespondierenden Duldungsregelung. Diese ist auch dem öffentlich-rechtlichen Erfordernis der Verhinderung des Entstehens von Schmutzwinkeln infolge geringer Gebäudeabstände geschuldet,

vgl. hierzu VG Freiburg, Beschluss vom 19.02.2007 – 1 K 2169/06 -, juris.

Außerdem sind in den genannten Fallgestaltungen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Hindernisse zu erwarten; diese betreffen etwa die Bauweise (offen oder geschlossen) und die (nachbarschützenden) Abstandsflächentiefen.

**b) Verschattung von Dach-Solaranlagen durch Bepflanzung auf dem Nachbargrundstück**

Unser Verband zweifelt, ob es gelingen kann, eine moderate mit Augenmaß formulierte Regelung für das Nachbarrecht zu finden, die ähnlich den zur Wärmedämmung zu treffenden Regelungen die berechtigten Interessen der jeweiligen Grundstückseigentümer zu einem sachgerechten und pragmatischen Ausgleich bringen kann. Bereits die in Ihrem Schreiben vom 01.02.2012 aufgeworfene Frage erweckt in diesem Zusammenhang den Eindruck einer einseitigen Interessenwahrnehmung.

So ist zunächst zu berücksichtigen, dass der verständliche Wunsch des Eigentümers an einer optimalen Ausnutzung seines Grundstücks keinen Vorrang vor dem grundsätzlich in gleicher Weise grundrechtlich geschützten Eigentumsinteressen seines Nachbarn genießt bzw. genießen

kann. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn – bezogen auf die Installation einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage – weitere verstärkende Elemente hinzuträten. Diese ergeben sich aber nicht aus Gemeinwohlbelangen. So hat etwa

VG Lüneburg, Urteil vom 10.10.2011 - 2 A 150/10 -, juris,

entschieden, dass für die Errichtung einer Solaranlage auf dem Dach eines Gebäudes keinen generellen Vorrang gegenüber dem naturschutzrechtlichen Interesse am Erhalt eines Baumes. Eine Ermessensreduzierung auf Null komme – so das Gericht - nur in Betracht, wenn der Grundstückseigentümer ein besonders gewichtiges Interesse an der Verwirklichung der geplanten baulichen Nutzung hat. Hierbei sei insbesondere ist an den Fall zu denken, dass der geschützte Baum aufgrund seiner Lage **jegliche** sinnvolle bauliche Nutzung des Grundstücks verhindere. Eine solche Fallgestaltung dürfte wohl nur selten vorliegen.

Im Übrigen ist zu bedenken, dass sich aus dem Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien (EEG) nicht notwendig ein Vorrang der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien vor den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes ergibt,

vgl. BayVGH, Beschluss vom 26.02.2007 - 8 ZB 06.879 -, NVwZ 2007, 1101.

Darüber hinaus bestehen unter Umständen Konflikte mit dem Denkmalschutz,

vgl. etwa NdsOVG, Urteil vom 03.05.2006 – 1 LB 16/05 -, BRS 70 Nr. 201; VG Göttingen, Urteil vom 18.10.2011 – 2 A 309/10 – juris.

Diese Beispiele aus der Rechtsprechung zeigen, dass Gemeinwohlbelange keineswegs für den Betrieb von Solaranlagen im Besonderen bzw. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Allgemeinen in einer Weise streiten, dass sich das dahingehende Interesse des Grundstückseigentümers an einer insoweit optimalen Ausnutzung seines Grundstücks gegen die gleichfalls grundrechtlich geschützte Grundstücksnutzung seines Nachbarn durchsetzen könnte, im Gegenteil: So sind **Lichtimmissionen** infolge der Reflexion der Sonneneinstrahlung auf Solaranlagen wiederholt Gegenstand sowohl verwaltungs- als auch zivilgerichtlicher Entscheidungen gewesen,

vgl. BayVG Würzburg, Urteil vom 31.01.2008 – W 5 K 07.1055 -, juris; LG Heidelberg, Urteil vom 15.05.2009 – 3 S 21/08 -, juris.

Diese Entscheidungen im Einklang mit der Rechtsprechung betreffend die Beeinträchtigung der Nachbarn durch Lichtimmissionen etwa infolge der Reflexion des Sonnenlichts durch großflächige Verglasungen oder der Blendwirkung glasierter Dachziegel,

vgl. hierzu OLG Stuttgart, Urteil vom 09.02.2009 – 10 U 146/08 -, ZMR 2010, 684; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 19.07.2007 – 3 S 1654/06 -, BRS 71 Nr. 170.

Vor diesem Hintergrund wäre eine generelle einseitige Privilegierung des Grundstückseigentümers, der eine Solar- oder Photovoltaikanlage errichten und betreiben möchte, gegenüber seinen Nachbarn vor dem Hintergrund des Art. 14 Abs. 1 GG nicht zu rechtfertigen. Wenn ihm öffentlich-rechtlich durch die Abstandsflächenvorschriften der §§ 5 ff. LBO gestattet wird, sein Bauvorhaben vergleichsweise dicht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten, kann es nicht angehen, dass seine Grundstücksnutzung in Form einer solchen Anlage in das Nachbargrundstück „hineinwirkt“ und den Nachbarn in dessen Grundstücksnutzung einschränkt. Nach der ständigen Rechtsprechung der hiesigen Verwaltungsgerichte gewährleistet die Einhaltung der genannten Abstandsflächenvorschriften in ausreichendem Maße eine Belichtung, Besonnung und Belüftung des Nachbargrundstücks,

vgl. VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 13.09.1996 – 8 S 2300/96 -, juris, st. Rspr.

Mit dieser Begründung wurde in der soeben zitierten Entscheidung wurde eine Nachbarklage wegen Schattenwurfs abgewiesen, weil das Nachbargebäude die erforderlichen Abstandsflächen einhielt.

So mag es durchaus Einzelfälle geben, in denen dem Wunsch des Grundstückseigentümers nach Gewinnung alternativer Energien Rechnung getragen werden kann. Eine Regelung, die die Nutzung der Solarenergie durch Private grundsätzlich zulasten anderer Privater bevorzugte, dürfte nach den vorangegangenen Ausführungen zu Wertungswidersprüchen führen. Zumindest wir sehen keinen Regelungsansatz, der bei genereller Geltung die genannten Probleme vermiede.

**c) Verjährungsregelungen, § 26 NRG**

Die Frage nach einer möglichen Veränderung der Verjährungsfristen wird aus dem Kollegenkreis unterschiedlich beantwortet. Während ein Teil der Kollegen eine Verlängerung der Verjährungsfrist von fünf Jahren für sinnvoll erachtet, vertritt die überwiegende Anzahl der Kollegen die Ansicht, dass die derzeitige 5-Jahresfrist ausreichend ist.



d) **Sonstige Änderungen**

Weiterer Änderungsbedarf wird von unserem Verband nicht gesehen.

Für etwaige Rückfragen oder auch Gespräche stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sollte im Laufe des weiteren Verfahrens ein Gesetzentwurf zur Änderung des geltenden Nachbarrechts und/oder weiterer gesetzlicher Bestimmungen formuliert werden und/oder eine weitere Anhörung durchgeführt werden, bitten wir um eine Unterrichtung und die Gelegenheit zur Äußerung.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Peter Kothe  
Präsident