

Gesetz zur Änderung des Nachbarrechtsgesetzes

Vorblatt

A. Zielsetzung

Die ökologische Modernisierung des Landes ist ein zentrales Gebot der Stunde. Zur ökologischen Modernisierung gehört die Förderung des Klimaschutzes im Wärme- und Energiesektor. Von großer Bedeutung ist dabei, überflüssige gesetzliche Hürden zu beseitigen, die die energetische Sanierung von Altbauten und den Einsatz regenerativer Energien be- oder gar verhindern. Vorrangiges Ziel des Gesetzentwurfs ist deshalb, solche Hindernisse auf dem Gebiet des Nachbarrechts abzubauen. Daneben sollen in der Praxis aufgetretene Probleme zum Anlass genommen werden, Detailregelungen des Nachbarrechtsgesetzes zu ändern beziehungsweise zu ergänzen.

B. Wesentlicher Inhalt

Kern des Gesetzentwurfs sind

- die Einführung einer Pflicht für Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks, unter bestimmten, ihre berechtigten Belange wahrenen Voraussetzungen einen Überbau zu dulden, wenn dieser Folge einer nachträglichen Dämmung eines auf oder in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze stehenden Gebäudes ist,
- die Vergrößerung des Mindestgrenzabstandes bestimmter nicht höhenbeschränkter Gehölze in Innerortslage, insbesondere im Hinblick auf die immer wichtiger werdende Nutzung von Solarenergie, sowie

- eine angemessene Verlängerung der Verjährungsfrist für Beseitigungsansprüche in Bezug auf artgemäß mittelgroße oder großwüchsige Gehölze.

C. Alternativen

Das private Nachbarrecht ist nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung. Anstelle des Landes könnte deshalb auch der Bund, etwa durch Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, entsprechende Regelungen schaffen. Eine dahingehende Initiative auf Bundesebene ist derzeit nicht absehbar. Eine Bundesratsinitiative des Landes hätte jedenfalls derzeit keine realistischen Erfolgsaussichten.

D. Wesentliche Ergebnisse der Regelungsfolgenabschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung

Der Gesetzentwurf ist ein wichtiger Baustein, den Verbrauch nichtregenerativer Energien und den CO₂-Ausstoß in Baden-Württemberg dauerhaft zu senken. Die Regelungen werden damit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die vorgesehene nachbarrechtliche Erleichterung nachträglicher Dämmmaßnahmen an Grenzgebäuden wird zudem dazu beitragen, dass die angemessene Beheizung insbesondere von Wohnraum für die Bewohner, Eigentümer wie Mieter, auch in Zeiten steigender Energiepreise bezahlbar bleibt. Unmittelbar werden die neuen Regelungen weder für die öffentlichen Haushalte noch für Private Mehrkosten verursachen.

Gesetz zur Änderung des Nachbarrechtsgesetzes

Vom ...

Artikel 1

Änderung des Nachbarrechtsgesetzes

Das Nachbarrechtsgesetz in der Fassung vom 8. Januar 1996 (GBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 63 des Gesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 507), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 7 b wird folgender § 7 c eingefügt:

„§ 7 c

Überbau durch Wärmedämmung

(1) Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben zu dulden, dass eine Wärmedämmung, die nachträglich auf die Außenwand eines an der Grundstücksgrenze stehenden Gebäudes aufgebracht wurde, sowie die mit dieser in Zusammenhang stehenden untergeordneten Bauteile auf das Grundstück übergreifen, soweit und solange

1. diese die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht behindern und
2. die übergreifenden Bauteile nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig oder zugelassen sind.

Eine nur geringfügige Beeinträchtigung im Sinne von Satz 1 Nummer 1 liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Überbauung die Grenze zum Nachbargrundstück in der Tiefe um mehr als 0,3 m überschreitet. Die Duldungspflicht besteht nur, wenn im Zeitpunkt der

Anbringung der Wärmedämmung eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere, die Belange der Eigentümer beziehungsweise Nutzungsberechtigten schonendere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden konnte.

(2) Die Duldungspflicht nach Absatz 1 ist ausgeschlossen, wenn

1. die Errichtung des betroffenen Gebäudes an der Grundstücksgrenze öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, es sei denn, der jeweilige Eigentümer beziehungsweise Nutzungsberechtigte des überbauten Grundstücks kann sich hierauf nach den Vorschriften des öffentlichen Rechts nicht oder nicht mehr berufen, oder
2. die Anbringung einer Wärmedämmung mit zumindest entsprechender räumlicher Ausdehnung bereits im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.

(3) Den Eigentümern und dinglich Nutzungsberechtigten des überbauten Grundstücks ist ein angemessener Ausgleich in Geld zu leisten. Soweit nichts anderes vereinbart wird, gelten § 912 Absatz 2 und §§ 913 und 914 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) entsprechend.

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte des überbauten Grundstücks können verlangen, dass die Eigentümer des durch den Wärmeschutzüberbau begünstigten Grundstücks die gedämmte Fassade in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten.

(5) Die Veranlasser des Überbaus haben den Eigentümern oder Nutzungsberechtigten des überbauten Grundstücks den durch den Überbau entstehenden Schaden ohne Rücksicht auf Verschulden zu ersetzen. Veranlassern stehen Eigentümer des durch den Wärmeschutzüberbau begünstigten Grundstücks gleich, wenn sie den Überbau zwar nicht veranlasst haben, ihn aber dulden.

2. Die bisherigen §§ 7 c bis 7 e werden die §§ 7 d bis 7 f.

3. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nummer 4 wird wie folgt geändert:

aa) Nach dem Wort „Walnußbäumen“ in Buchstabe b wird in einer neuen Zeile folgender Buchstabe c eingefügt:

„c) mit Pappeln in Kurzumtriebsplantagen (§ 2 Absatz 2 Nummer 1 des Bundeswaldgesetzes) mit einer Umtriebszeit von höchstens zehn Jahren“.

bb) Nach der Angabe „4 m;“ wird in einer neuen Zeile folgender Satz angefügt:

„die Gehölze nach Buchstabe c dürfen die Höhe von 14 m nicht überschreiten, es sei denn, dass der Abstand nach Nummer 5 eingehalten wird;“.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „Die Abstände“ durch die Wörter „Der Abstand“ und das Wort „ermäßigen“ durch das Wort „ermäßigt“ ersetzt.

bb) In Satz 1 und Satz 2 werden jeweils die Wörter „bis 4 Buchst. a“ gestrichen.

cc) Satz 3 wird aufgehoben.

c) In Absatz 3 werden die Wörter „Absatz 1 Nr. 1 und 2“ durch die Wörter „Absatz 1 Nummern 1, 2 oder 4 Buchstabe c“ ersetzt.

4. In § 23 Absatz 2 werden nach dem Wort „erwerbsgartenbaulich“ die Wörter „oder landwirtschaftlich“ eingefügt.

5. § 26 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Sind Gehölze im Sinne des § 16 Absatz 1 Nummer 4 oder 5 betroffen, so beträgt die Verjährungsfrist zehn Jahre.“

b) Am Ende des neuen Satzes 5 wird die Angabe „.“ durch die Angabe „;“ ersetzt und folgender Satz angefügt:

„dasselbe gilt im Falle des § 16 Absatz 1 Nummer 4 Buchstabe c, wenn die Umtriebszeit von zehn Jahren überschritten wird.“

Artikel 2

Schlussbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

(2) Für zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestehende Gehölze gilt § 16 Absatz 2 in der bisherigen Fassung.

(3) § 26 ist in der durch Artikel 1 geänderten Fassung auf alle an dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden und noch nicht verjährten Ansprüche anzuwenden.

Stuttgart, den

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

Begründung

A. Allgemeines

Die ökologische Modernisierung des Landes ist ein zentrales Gebot der Stunde. Zur ökologischen Modernisierung gehört die Förderung des Klimaschutzes im Wärme- und Energiesektor. Von großer Bedeutung ist dabei, überflüssige gesetzliche Hürden zu beseitigen, die die energetische Sanierung von Altbauten und den Einsatz regenerativer Energien be- oder sogar verhindern. Vorrangiges Ziel des Gesetzentwurfs ist deshalb, solche Hindernisse auf dem Gebiet des Nachbarrechts abzubauen. Daneben sollen in der Praxis aufgetretene Probleme zum Anlass genommen werden, Detailregelungen des Nachbarrechtsgesetzes zu ändern bzw. zu ergänzen.

I. Die Energieeffizienz des Gebäudebestands in Baden-Württemberg zu steigern, kann einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Senkung des CO₂-Ausstoßes in Baden-Württemberg und damit zum weltweiten Klimaschutz leisten. Eine hohe Energieeffizienz von Gebäuden stellt zudem sicher, dass für die Bewohner, also Eigentümer und Mieter, die angemessene Beheizung auch in Zeiten steigender Energiepreise bezahlbar bleibt. Ganz entscheidend für die Energieeffizienz eines Gebäudes ist die Dämmung der Außenwände. Während Neubauten - auch in Folge der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften - heute in aller Regel vernünftige Dämmwerte aufweisen, ist das bei Altbauten häufig nicht der Fall. Sie bedürfen in großem Maße der energetischen Sanierung, insbesondere durch eine verbesserte Wärmedämmung.

Maßnahmen zur nachträglichen Dämmung der Außenwände stoßen allerdings nicht selten auf nachbarrechtliche Hindernisse. Befindet sich die zu dämmende Wand nämlich - wie dies insbesondere in Innenstadtlagen häufig der Fall ist - an der Grundstücksgrenze, greift eine Außendämmung zwangsläufig auf das Nachbargrundstück über. Eine Pflicht des

Nachbarn, einen solchen Überbau zu dulden, besteht in der Regel nicht. Eine Duldungspflicht nach § 912 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs greift nicht, wenn der Überbauer vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Davon ist etwa dann auszugehen, wenn er - wie dies bei einer nachträglichen Dämmung von Grenzbauten regelmäßig der Fall sein dürfte - weiß, dass er mit dem Überbau die Grenze seines Grundstücks überschreitet, oder wenn er den Grenzverlauf bereits nicht zuverlässig ermittelt hat (Palandt/Bassenge, 72. Aufl. 2013, § 912 Rn. 9). Eine Duldungspflicht nach § 7 b scheidet, weil es sich bei auf der Hauswand aufgetragenen Wärmedämmplatten jedenfalls nach Auffassung des Oberlandesgerichts Karlsruhe um keine untergeordneten Bauteile im Sinne des § 7 b handelt (OLG Karlsruhe, Urt. v. 9. Dezember 2009 - 6 U 121/09, NJW 2010, 620). Ob und unter welchen Voraussetzungen sich unter dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses im Einzelfall Duldungspflichten ergeben, ist letztlich ungeklärt. Die Rechtsprechung geht allerdings davon aus, dass die Ableitung solcher Duldungspflichten aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis eine aus zwingenden Gründen gebotene Ausnahme bleiben muss und allein das grundsätzliche Interesse an einer verbesserten Wärmedämmung als energetische Maßnahme gerade nicht zu einer Duldungspflicht führt (OLG Karlsruhe a. a. O. Tz. 21).

Der vom Gesetzgeber damit bislang vorgenommene Ausgleich zwischen den Interessen des Eigentümers eines an der Grenze stehenden und zu dämmenden Gebäudes einerseits und dem Interesse seines Nachbarn, dass sein Grundstück nicht überbaut wird, andererseits wird der stetig wachsenden Bedeutung einer dem Stand der Technik entsprechenden Wärmedämmung nicht mehr gerecht. Beeinträchtigt der mit der nachträglichen Wärmedämmung verbundene Überbau die Nutzung und Benutzung des Nachbargrundstücks bei objektiver Betrachtung nicht oder nur geringfügig, so gebührt dem Interesse des dämmenden Nachbarn grundsätzlich der Vorrang.

Mit Bayern, Berlin, Bremen, Hessen und Nordrhein-Westfalen haben bereits fünf Länder aus dieser Erkenntnis Konsequenzen gezogen und - freilich im Detail unterschiedliche - nachbarrechtliche Duldungspflichten geschaffen. Mit dem Gesetzentwurf soll nun auch in das baden-württembergische Nachbarrechtsgesetz eine entsprechende Vorschrift eingefügt werden.

Kern der Neuregelung ist die Schaffung einer Duldungspflicht. Wird auf die Außenwand eines an der Grenze stehenden Gebäudes eine Wärmedämmung aufgebracht, haben die Nachbarn den sich daraus ergebenden Überbau zu dulden, wenn er öffentlich-rechtlich, also insbesondere baurechtlich, zulässig ist, eine vergleichbare Wärmedämmung mit vertretbarem Aufwand nicht auf andere Weise schonender erreicht werden kann und der Überbau - vor allem - weder die Benutzung des Nachbargrundstücks mehr als nur geringfügig beeinträchtigt noch eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Nachbargrundstücks verhindert. Ausgeschlossen sein soll die Duldungspflicht insbesondere dann, wenn der Nachbar entweder bereits den Grenz- oder grenznahen Bau baurechtlich nicht hinzunehmen hat oder die Anbringung eines entsprechenden Wärmeschutzes bereits bei Errichtung des Gebäudes nach dem damaligen Stand der Technik üblich gewesen wäre.

Eine Entschädigungsregelung, ein verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch sowie eine den Eigentümer des begünstigten Grundstücks treffende Erhaltungspflicht schützen die berechtigten Belange des Nachbarn, dessen Grundstück überbaut wird.

II. Die aus ökologischer und insbesondere Klimaschutzpolitischer Sicht wünschenswerte Erzeugung von Energie aus regenerativen Quellen erfolgt im innerörtlichen Bereich unter anderem mit Photovoltaik- und sonstigen Solaranlagen, die auf Gebäudedächern und -fassaden angebracht sind. Ihr wirtschaftlicher Betrieb setzt eine hinreichende Sonneneinstrahlung voraus, die durch einen hohen grenznahen Bewuchs des Nachbargrundstücks verhindert werden kann. Die Sonneneinstrahlung auf

Grundstücke im innerörtlichen Bereich wird mit der zunehmenden Verbreitung der Nutzung solarer Energie mithin immer wichtiger. Dem wird nicht gerecht, dass sich der einzuhaltende Grenzabstand im Innerortsbereich nach geltender Rechtslage zum Teil auch für nicht höhenbeschränkte Bäume deutlich ermäßigt. Diese Privilegierung soll deshalb für neu gepflanzte und neu gezogene Gehölze aufgehoben werden.

III. Um den Rechtsschutz des Nachbarn insbesondere gegen rechtswidrig zu nahe an der Grundstücksgrenze gepflanzte Bäume effektiver zu gestalten, soll zudem die Verjährungsfrist für Beseitigungsansprüche bezüglich artgemäß mittelgroßer und großwüchsiger Gehölze maßvoll von bisher fünf auf zehn Jahre verlängert werden. Damit wird insbesondere vermieden, dass Beseitigungsansprüche in vielen Fällen bereits verjährt sind, wenn das betroffene Gehölz eine Ausdehnung erreicht hat, in der es seine - auch im Hinblick auf eine effiziente Nutzung solarer Energie - störende Wirkung zu entfalten beginnt und der Nachbar dadurch auf es aufmerksam wird.

IV. Praktischen Bedürfnissen folgend sollen zudem im Nachbarrechtsgesetz Detailregelungen ergänzt bzw. geändert werden. So soll - auch im Hinblick auf den ökologischen Nutzen von Kurzumtriebsplantagen - der Abstand, der mit Pappeln in Kurzumtriebsplantagen mit verkürzter Umtriebszeit von der Grundstücksgrenze einzuhalten ist, auf vier Meter verkleinert werden. Zudem soll sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke nicht durch vom Nachbargrundstück herüberragende Zweige beeinträchtigt werden kann.

B. Regelungsfolgenabschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung nach Ziff. 4.3. VwV Regelungen

Die vorgeschlagenen Regelungen haben Auswirkungen auf mehrere Zielbereiche.

1. Von der Einführung einer Duldungspflicht in Bezug auf wärmeschutzbedingte Überbauten (Artikel 1 Nr. 1 und 2 [§ 7c-neu]) ist vor allem der Zielbereich „Energie und Klima“ betroffen. Hindernisse bei der Dämmung von Altbauten werden beseitigt, so dass zu erwarten ist, dass mehr Altbauten als bislang energetisch saniert werden. Der Energieverbrauch der betroffenen Gebäude wird in der Folge erheblich zurückgehen, insbesondere bei bislang mit fossilen Brennstoffen beheizten Gebäuden mithin auch der Ausstoß von Treibhausgasen. Die vorgeschlagene Regelung kann damit einen nicht unerheblichen Beitrag zur nachhaltigen Senkung der vom Land Baden-Württemberg ausgehenden CO₂-Belastung der Atmosphäre erbringen.

Positive Auswirkungen sind auch für die Zielbereiche „Mensch und Gesellschaft“, „Wirtschaft und Konsum“ sowie „Arbeit und Beschäftigung“ zu erwarten. Wird ein Altbau dem Stand der Technik entsprechend gedämmt, so trägt dies dazu bei, dass eine angemessene Beheizung der Wohnungen für die Bewohner, also für Eigentümer und Mieter, auch in Zeiten steigender Energiekosten bezahlbar bleibt. Zuletzt wird insbesondere die Bauwirtschaft von der Neuregelung profitieren, weil sich mehr Menschen als bisher dafür entscheiden werden, ihre Gebäude energetisch sanieren zu lassen. Dies wird dazu beitragen, Arbeitsplätze gerade auch in Baden-Württemberg zu sichern und neue zu schaffen.

Unmittelbar zu zusätzlichen Kosten für die öffentliche Haushalte führt die Einführung einer solchen Duldungspflicht nicht. Dass eine Zunahme energetischer Sanierungen - abhängig von den jeweiligen Förderbedingungen - mittelbar zu einer breiteren, hinsichtlich des konkreten Mehrbe-

trags nicht bezifferbaren Inanspruchnahme von etwaigen staatlichen Förderprogrammen führen kann, liegt auf der Hand.

Da die vorgeschlagene Regelung eine nachträgliche Außendämmung lediglich ermöglicht, sie aber nicht vorschreibt, führt sie auch nicht unmittelbar zu Mehrkosten für Private. Soweit der dämmende Vermieter die Kosten der energetischen Sanierung nach den mietrechtlichen Vorschriften (insbesondere §§ 559 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs) auf die Miete umlegen kann, entstehen dem Mieter Mehrkosten, die er nicht vermeiden kann, will oder kann er das Mietverhältnis nicht auflösen. Diese Mehrkosten werden aber jedenfalls regelmäßig durch Einsparungen bei den für die Beheizung der Wohnung anfallenden Energiekosten kompensiert. Soweit dies im Einzelfall nicht gewährleistet ist, ist dies Ausfluss des bundesrechtlich geregelten Mietrechts. Die Problematik wäre gegebenenfalls dort zu lösen.

2. Von der Streichung der Privilegierung von Gehölzen in Innerortsanlagen in Bezug auf den notwendigen Grenzabstand (Artikel 1 Nr. 3 b [§ 16 Absatz 2]) ist vor allem der Zielbereich „Energie und Klima“ betroffen. Zudem sind die Zielbereiche „Mensch und Gesellschaft“, „Arbeit und Beschäftigung“ sowie „Natur und Umwelt“ berührt.

Die Neuregelung wird dazu führen, dass die Anzahl der Fälle deutlich zurückgehen wird, in denen dem wirtschaftlichen Betrieb einer Photovoltaik- oder sonstigen Solaranlage auf dem Dach oder an der Fassade eines Gebäudes eine vom Nachbargrundstück ausgehende Verschattung im Wege steht. Es ist davon auszugehen, dass in der Folge die aus energie- und klimaschutzpolitischer Sicht wünschenswerte Solarnutzung durch Private weiter zunehmen wird. Auch dies wird dazu beitragen, dass die Nutzung nichtregenerativer Energien sowie der Ausstoß von Treibhausgasen dauerhaft sinken. Die Wirtschaft wird von der steigenden Nachfrage nach entsprechenden Anlagen und damit verbundenen Werk- und Dienstleistungen profitieren. Hierdurch werden Arbeitsplätze gerade auch in Baden-Württemberg gesichert und geschaffen.

Einschränken wird die Neuregelung die Möglichkeit, ein Grundstück in Innerortslage mit bislang privilegierten nicht höhenbeschränkten Gehölzen zu bepflanzen. Durch die Vergrößerung des Mindestgrenzabstands steht künftig für entsprechende Anpflanzungen ein gewisser Teil des Grundstücks nicht mehr zur Verfügung. Bei kleinen Grundstücken kann dies im Einzelfall sogar dazu führen, dass die Anpflanzung entsprechender Gehölze überhaupt nicht mehr möglich ist. Diese Nachteile erscheinen aber bei Abwägung mit den dargestellten Vorteilen der Neuregelung hinnehmbar. Den jeweiligen Grundstückseigentümern und -nutzern ist es zumutbar, in den betroffenen Grundstücksbereichen bei Neupflanzungen auf andere Gehölze, für die ein geringerer Mindestgrenzabstand vorgesehen ist, auszuweichen. Der Bestandsschutz für bereits gepflanzte und bereits gezogene Gehölze verhindert Härten.

Die Regelung führt weder für die öffentlichen Haushalte noch für Private zu zusätzlichen Kosten.

3. Von der Verlängerung der Verjährungsfrist für nachbarrechtliche Beseitigungsansprüche hinsichtlich artgemäß mittelgroßer und großwüchsiger Gehölze (Art. 1 Nr. 5 a [§ 26 Absatz 1]) sind insbesondere die Zielbereiche „Energie und Klima“ sowie „Öffentliche Haushalte, Justiz und Verwaltung“ betroffen. Grundstückseigentümer haben künftig länger die Möglichkeit, gegen bestimmte rechtswidrige Bepflanzungen des Nachbargrundstücks vorzugehen. Hindernisse für eine effektive Solarnutzung auf dem eigenen Grundstück lassen sich dadurch über einen längeren Zeitraum beseitigen. Auch dies wird dazu beitragen, dass die Nutzung von Solarenergie auf Privatgrundstücken weiter zunimmt.

Die Möglichkeit, Beseitigungsansprüche länger als bisher auch gerichtlich durchzusetzen, könnte zu einer - allerdings allenfalls geringfügigen - Zunahme der Verfahrenseingänge insbesondere bei den Amts- und Landgerichten und dort in Einzelfällen auch zu aufwändigeren Verfahren führen. Nennenswerte zusätzliche Kosten für die öffentlichen Haushalte

sind aber auch von dieser Regelung nicht zu erwarten. Auch wird sie keine unmittelbaren Mehrkosten für Private verursachen.

4. Von den übrigen vorgeschlagenen Regelungen, also der Änderung von § 16 Absätze 1 und 3 (Art. 1 Nummer 3 a und c) sowie der Änderung von § 23 Absatz 2 (Art. 1 Nummer 4) sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass insoweit von der Regelungsfolgenabschätzung und der Nachhaltigkeitsprüfung abgesehen wird.

C. Einzelbegründung

Zu Artikel 1 (Änderung des Nachbarrechtsgesetzes):

Zu Nummer 1 (Einfügung von § 7 c):

Der neue § 7c regelt die Voraussetzungen, Ausschlussgründe und Folgen der Pflicht, Wärmeschutzüberbauten zu dulden.

Nach **Absatz 1** können sowohl Eigentümer als auch Nutzungsberechtigte, also etwa Erbbauberechtigte, Inhaber einer Dienstbarkeit, Mieter oder Pächter, duldungsverpflichtet sein. Begünstigt sind Wärmedämmungen, die nachträglich auf die Außenwand eines an der Grundstücksgrenze stehenden Gebäudes aufgebracht wurden. Von einer Begrenzung der Duldungspflicht auf solche Dämmungen, die die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht überschreiten, wurde abgesehen. Die EnEV stellt Mindestanforderungen auf, deren freiwillige Überschreitung, wie entsprechende Förderprogramme zeigen, auch im öffentlichen Interesse wünschenswert ist.

Voraussetzung der Duldungspflicht ist zunächst, dass die Wärmedämmung „nachträglich“ an einem bereits bestehenden Gebäude aufgebracht wurde. Damit ist klargestellt, dass sich aus der Vorschrift keine Duldungspflicht hinsichtlich Überbauten ergibt, die Folge einer im Zuge der Errichtung eines Gebäudes vorgenommenen Dämmmaßnahme sind. Neubauten sind so zu planen, dass sie vollständig, also einschließlich einer etwaigen Außendämmung, ohne Überbau realisiert werden können. „An der Grundstücksgrenze“ stehen sowohl echte Grenzbauten als auch grenznahe Gebäude, also Gebäude, die zwar nicht direkt an oder auf der Grundstücksgrenze stehen, ihr aber doch so nahe sind, dass eine nachträgliche Außendämmung zum Überbau führt.

Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 enthält die zentrale Voraussetzung der Duldungspflicht. Dem Nachbar zumutbar ist sie - auch mit Blick auf die ver-

fassungsrechtliche Eigentumsgarantie - nur dann, wenn und solange der Überbau ihn bei objektiver Betrachtung nicht oder nur geringfügig belastet. Dies ist der Fall, wenn und solange der Überbau die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt und eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht behindert. Ob eine allenfalls geringfügige Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks vorliegt, ist letztlich im Einzelfall zu beurteilen. Eine nicht nur geringfügige Beeinträchtigung kann sich dabei sowohl aus Einschränkungen bei der Benutzung eines darauf befindlichen Gebäudes oder Gebäudeteils als auch aus Einschränkungen bei der Nutzung einer unbebauten Fläche ergeben. Bei heute üblichen Wärmedämmungen mit Dicken zwischen 10 und 30 cm dürfte aber regelmäßig allenfalls von einer nur geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen sein. Satz 2 stellt klar, dass Überbauten von mehr als 30 cm nicht geduldet werden müssen.

Die Duldungspflicht endet, wenn die zunächst nur geringfügige Beeinträchtigung aufgrund veränderter Umstände zu einer nicht mehr geringfügigen wird. Gleiches gilt, wenn der Nachbar die ernste Absicht hat, die Nutzung seines Grundstücks zu verändern, jedoch durch die auf sein Grundstück übergreifende Wärmedämmung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen an einer Realisierung seiner Absicht gehindert ist. Möchte der Nachbar also zu einem späteren Zeitpunkt auf seiner Grundstücksseite in baurechtlich zulässiger Weise an die an der Grenze stehende Wand anbauen und ist ihm dabei die auf sein Grundstück übergreifende Wärmedämmung im Wege, muss er den Überbau nicht mehr dulden. Gleiches gilt etwa, wenn er die überbaute Fläche nachträglich benötigt, um eine geplante Durchfahrt auf seinem Grundstück zu einer neu eingerichteten Parkfläche oder Garage zu schaffen. Fälle, in denen die Planungen allein den Zweck haben, den durch den Wärmeschutzüberbau begünstigten Nachbarn zum Rückbau zu zwingen, lassen sich - sollte überhaupt von ernstesten Planungen ausgegangen werden können - gegebenenfalls über die allgemeinen Vorschriften zur Verhütung missbräuchlichen Verhaltens, insbesondere § 227 BGB und § 242 BGB, sachgerecht lösen. Endet die Duldungspflicht, stehen dem Nachbarn die

allgemeinen Rechte, insbesondere der Anspruch auf Beseitigung des Überbaus nach § 1004 BGB zu.

Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 verlangt, dass die übergreifenden Bauteile nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig oder zugelassen sind. Ist der Überbau nämlich bereits öffentlich-rechtlich unzulässig, so ist ein schutzwürdiges Interesse des Überbauenden an der zivilrechtlichen Duldung des Überbaus durch den Nachbarn nicht erkennbar. Die Voraussetzung des Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ist immer dann erfüllt, wenn der Überbau nach materiellem öffentlichem Recht zulässig ist. Das gleiche gilt, wenn der Überbau wirksam genehmigt oder der Überbauende von der materiell-rechtlichen Vorschrift, gegen die der Überbau verstößt, wirksam befreit wurde.

Absatz 1 Satz 3 bringt den Gedanken der Verhältnismäßigkeit zum Ausdruck. Die Dämmung auf dem eigenen Grundstück hat Vorrang, soweit mit ihr die angestrebten Dämmwerte erzielt werden können und der Mehraufwand für eine solche Dämmung nicht unverhältnismäßig ist. Im Allgemeinen wird dabei davon auszugehen sein, dass eine Innendämmung aus bauphysikalischen Gründen (Wärmebrückeneffekt, Taupunktproblematik etc.) keine mit der Außendämmung vergleichbare Dämmwirkung nach sich zieht oder eine solche nur bei unverhältnismäßigem Aufwand hat. Es wird daher im Regelfall das Aufbringen einer Außendämmung geboten sein. Auch rechtliche Beziehungen wie bestehende Mietverhältnisse an den betroffenen Räumlichkeiten sind bei der Bemessung des erforderlichen Aufwands schließlich zu berücksichtigen.

Um zu verhindern, dass eine aufgebrachte Wärmedämmung nur deshalb wieder beseitigt werden muss, weil aufgrund des technischen Fortschritts der für eine fachgerechte Dämmung erforderliche Platz - insbesondere infolge abnehmender Dicke der Dämmmaterialien - geringer wird, ist im Rahmen von Absatz 1 Satz 3 auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem die Außendämmung, um deren Duldung es geht, aufgebracht worden ist.

In **Absatz 2** sind - grundsätzlich vom nach Absatz 1 Verpflichteten darzulegende und gegebenenfalls zu beweisende - Ausschlussgründe für den Duldungsanspruch formuliert.

Nach Absatz 2 Nummer 1 scheidet eine Duldungspflicht aus, wenn zwar die Dämmung selbst zulässig oder zugelassen ist, der grenznahe Standort des zu dämmenden Gebäudes aber öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Durch die Beschränkung des Ausschlussgrundes auf solche Rechtsverstöße, auf die sich der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte berufen kann, wird klargestellt, dass in die Betrachtung nur solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzubeziehen sind, denen dem durch den Überbau Belasteten gegenüber nachbarschützende Wirkung zukommt. „Nicht mehr berufen“ kann sich der belastete Nachbar auf Verstöße gegen grundsätzlich auch ihn schützende Vorschriften insbesondere dann, wenn eine Baugenehmigung vorliegt, die für ihn unanfechtbar geworden ist.

Nach Absatz 2 Nummer 2 scheidet eine Duldungspflicht aus, wenn die Anbringung einer Wärmedämmung mit zumindest entsprechender räumlicher Ausdehnung bereits im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war. Zweck der neuen Duldungspflicht ist, insbesondere dem Eigentümer die Anpassung der Wärmeschutzdämmung seines Gebäudes an im Laufe der Zeit gestiegene energetische Standards zu ermöglichen, nicht aber, ihm die Gelegenheit zu verschaffen, Baumängel auf Kosten seines Nachbarn zu beseitigen. Wird also ein Gebäude bereits bei seiner Errichtung dem Stand der Technik zuwider nur unzureichend gedämmt, so hat der Nachbar die mit einer nachträgliche Außendämmung verbundene Mängelbeseitigung nicht nach dieser Vorschrift hinzunehmen. Etwasige Duldungspflichten aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis bleiben freilich unberührt.

Nach **Absatz 3** erhalten Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigte einen Ausgleich für den Eingriff in ihr Eigentum bzw. dingliches Nutzungsrecht. Ist nichts anderes vereinbart, so entsteht kraft Gesetzes ein

Anspruch auf Zahlung einer Überbaurente, deren Einzelheiten sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs richten. Nur schuldrechtlich Nutzungsberechtigte, also insbesondere Mieter und Pächter, haben keinen solchen Anspruch. Ob, in welcher Art und in welcher Höhe sie vom seinerseits nach Absatz 3 anspruchsberechtigten Eigentümer des belasteten Grundstücks Ersatz verlangen können, ergibt sich aus dem zwischen ihnen bestehenden Schuldverhältnis.

Der von der übergreifenden Wärmedämmung begünstigte Eigentümer ist nach **Absatz 4** gegenüber dem Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks verpflichtet, die gedämmte Fassade in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Entsteht dem Nachbarn durch den Überbau ein Schaden, ist ihm dieser nach **Absatz 5** Satz 1 ohne Rücksicht auf Verschulden vom Veranlasser des Überbaus zu ersetzen. „Veranlasser“ wird in der Regel der Eigentümer sein; in Ausnahmefällen kommen aber auch Nutzungsberechtigte in Betracht. Satz 2 stellt sicher, dass sich der Eigentümer bezüglich des Schadensersatzanspruchs nicht auf fehlende Passivlegitimation berufen kann, wenn er den von anderen veranlassten Wärmeschutzüberbau an seinem Gebäude duldet.

Zu Nummer 2 (Folgeänderung)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Nummer 1.

Zu Nummer 3 (Änderung von § 16)

Mit der unter **Buchstabe a** vorgesehenen Änderung soll der einzuhalten- de Mindestgrenzabstand für Pappeln von grundsätzlich acht auf vier Me- ter verringert werden, wenn die Pappeln Teil einer Kurzumtriebsplantage im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 1 des Bundeswaldgesetzes sind, de- ren Umtriebszeit auf höchstens zehn Jahre verkürzt ist. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Einordnung der Pappel - eine

der gängigen Baumarten in Kurzumtriebsplantagen - zu den großwüchsigen Bäumen im Sinne des § 16 Absatz 1 Nummer 5 in diesen Fällen nicht passt. Pappeln werden in Kurzumtriebsplantagen nämlich regelmäßig durch die Ernte „auf den Stock gesetzt“, das heißt auf bodennahe Höhe zurückgeschnitten, und sind in den ersten zehn Jahren nach Pflanzung oder Ernte in ihrer Ausdehnung den in § 16 Absatz 1 Nummer 4 genannten Gehölzen vergleichbar. Um die effiziente Nutzung der Plantagenfläche nicht grundlos einzuschränken und der auch ökologischen Bedeutung von Kurzumtriebsplantagen gerecht zu werden, erscheint es deshalb angezeigt, Pappeln in Kurzumtriebsplantagen in die Regelung des § 16 Absatz 1 Nummer 4 aufzunehmen, wenn die Umtriebszeit der Plantage auf höchstens zehn Jahre verkürzt ist. **Doppelbuchstabe aa** setzt dies um. **Doppelbuchstabe bb** sieht darüber hinaus eine Höhenbegrenzung für die von der Sonderregelung betroffenen Pappeln vor, um den Nachbarn nicht über Gebühr zu belasten.

Buchstabe b beseitigt die abstandsrechtliche Privilegierung von Gehölzen in Innerortslage, soweit es sich um nicht höhenbeschränkte Gehölze handelt. Die Streichung der Privilegierung trägt der im Hinblick auf die immer wichtiger werdende Solarnutzung gestiegenen Bedeutung der Sonneneinstrahlung gerade auch in Innerortslage Rechnung. Für die in § 16 Absatz 1 Nummern 3 bis 5 eingruppierten Gehölze gelten mithin in Zukunft auch in Innerortslagen die allgemeinen Abstandsvorschriften des § 16 Absatz 1.

Buchstabe c erweitert die Verpflichtung zur Verkürzung auf die Besitzer von Pappeln in einer Kurzumtriebsplantage. Die Regelung ist Konsequenz der in § 16 Absatz 1 Nummer 4 eingefügten Höhenbeschränkung. Der Verkürzungsanspruch gibt den Nachbarn ein effektives Mittel an die Hand, übermäßige Belastungen durch außergewöhnlich hoch gewachsene Pappeln in einer Kurzumtriebsplantage abzuwehren.

Zu Nummer 4

§ 23 Absatz 1 bestimmt, dass der Besitzer eines Grundstücks die Beseitigung von herübertagenden Zweigen eines auf dem Nachbargrundstück stehenden Obstbaums „abweichend von § 910 Absatz 1 BGB“ nicht auf die volle Höhe des Baumes, sondern nur bis zur Höhe von drei Metern verlangen kann. Absatz 2 bestimmt Rückausnahmen von dieser Einschränkung des Beseitigungsanspruchs, unter anderem für den Fall, dass das von den herübertagenden Zweigen beeinträchtigte Grundstück erwerbsgartenbaulich genutzt wird. Diese Rückausnahme soll durch die vorgesehene Ergänzung des § 23 Absatz 2 auf den Fall ausgedehnt werden, dass das benachbarte Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird. Dadurch wird sichergestellt, dass auch in den Randbereichen eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks das für einen effizienten Maschineneinsatz erforderliche Lichtraumprofil bestehen bleibt und eine effektive Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke auch dort möglich ist.

Zu Nummer 5 (Änderung des § 26)

Die Verjährungsfrist für nachbarrechtliche Beseitigungsansprüche beträgt nach § 26 Absatz 1 Satz 1 bislang fünf Jahre. Diese Frist erscheint zu kurz, soweit von den Beseitigungsansprüchen Gehölze im Sinne von § 16 Absatz 1 Nummer 4 und 5 betroffen sind. Denn diese im Allgemeinen höher wachsenden Gehölze entfalten ihre für Nachbarn störende Wirkung regelmäßig erst ab einer bestimmten Höhe, die sie in vielen Fällen erst nach Ablauf von fünf Jahren erreichen. Um zu verhindern, dass der Beseitigungsanspruch oft bereits verjährt ist, wenn das betreffende Gehölz aufgrund beginnender Beeinträchtigungen von den Nachbarn wahrgenommen wird, und um der im Hinblick auf die Nutzung solarer Energie zunehmenden Bedeutung der Sonneneinstrahlung auf Grundstücke gerecht zu werden, soll die Verjährungsfrist insoweit angemessen verlängert werden. Die unter **Buchstabe a** deshalb vorgesehene maßvolle Verlängerung der Verjährungsfrist auf zehn Jahre trägt den Interessen

des durch das Gehölz beeinträchtigten Nachbarn Rechnung, ohne die Gesichtspunkte des Rechtsfriedens und der Rechtssicherheit aus dem Auge zu verlieren.

Buchstabe b bestimmt, dass die Verjährung eines Beseitigungsanspruchs im Hinblick auf Pappeln in Kurzumtriebsplantagen von Neuem beginnt, wenn die nach § 16 Absatz 1 Nummer 4 Buchstabe c höchstzulässige Umtriebszeit überschritten wird und die betreffende Pappel abstandsrechtlich deshalb statt in § 16 Absatz 1 Nummer 4 in § 16 Absatz 1 Nummer 5 einzugruppiert ist. Die Regelung verhindert, dass der Beseitigungsanspruch in diesen Fällen praktisch leerläuft.

Zu Artikel 2 (Schlussbestimmungen)

Absatz 1 regelt das Inkrafttreten.

Absatz 2 beinhaltet die Übergangsregelung im Hinblick auf die Änderung von § 16 Absatz 2 und garantiert den Bestandschutz für bereits bestehende Gehölze: Der Mindestgrenzabstand von Gehölzen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes an der betreffenden Stelle bereits gepflanzt oder gezogen waren, bemisst sich mithin auch künftig nach § 16 Absatz 2 in seiner bisherigen Fassung. Die in Artikel 1 Nummer 3 b dieses Gesetzes enthaltene Streichung der Privilegierung bestimmter nicht höhenbeschränkter Gehölze in Innerortslage wirkt sich auf sie also nicht aus.

Absatz 3 enthält die verjährungsrechtliche Übergangsvorschrift. Danach ist die zehnjährige Verjährungsfrist nach § 26 Absatz 1 Satz 2 des Regelungsentwurfs nicht nur auf neu entstehende Beseitigungsansprüche anzuwenden, sondern auch auf bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits bestehende, wenn sie noch nicht verjährt sind. Umgekehrt ist sichergestellt, dass bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits verjäherte Beseitigungsansprüche nicht wieder „aufleben“.